



MØTEBOK

Fylkeslandbruksstyret i Rogaland

Møtedato: 17.12.09	Sakslistenr.: 72/09	
Vår ref: 2009/9794	Arkiv: 422.0	
Saksbehandler: Dagfinn Hatløy	Telefon: 51 56 89 79	E-post: dagfinn.hatløy@fmro.no

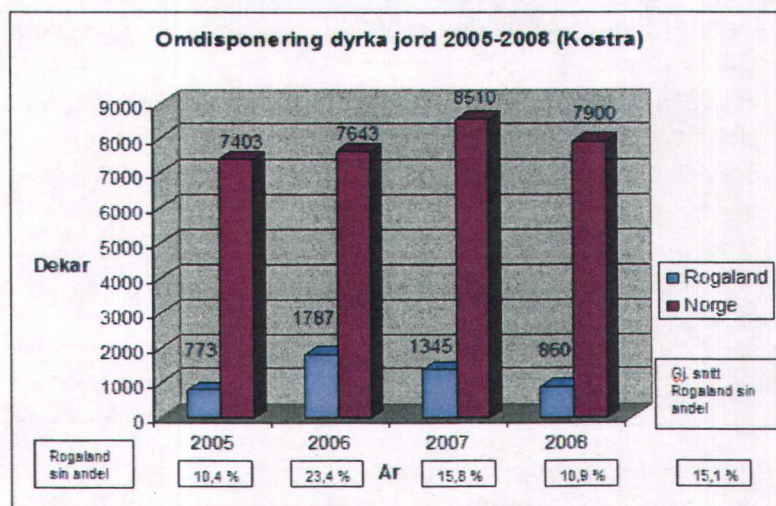
UTTALE - FORSLAG TIL NY HJEMMEL I JORDLOVEN VARIG BRUK AV MATJORD TIL JORDBRUKSPRODUKSJON

Fra Landbruks- og matdepartementet har Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret fått oversendt til uttalelse forslag til vernehjemmel i jordloven.

Bakgrunnen for foreliggende forslag til vernehjemmel er blant annet rapport om *Klimaskifte for jordvern*. I rapporten gjør jordverngruppa rede for omfanget av omdisponeringen av dyrka jord (matjord) til andre formål enn jordbruksproduksjon. Likeså vises det til Regjeringens mål for jordvernet som er kommet til uttrykk i St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*, hvor det framgår at det er et mål å:

- 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 jordverngrensener
- arbeide for å redusere avgangen av dyrka mark til samferdselstiltak

I følge tall fra SSB for 2008 er det nedbygd 7900 dekar matjord i landet, mens uttrykt mål er 5700 dekar. Matfylket Rogaland sin andel av denne nedbyggingen går fram av oversikt nedenfor:



Landbruks- og matdep.	Doknr.: 102
Saksnr.: 200801973	Mottatt: 23 DES 2009
Saksbe: ASK/MA	Ark.: 410
Kopi:	Avskr.:

Kvaliteten på kommunen sin rapportering i KOSTRA er variabel. Men i følge disse tallene har ca 1200 dekar matjord blir omdisponert årlig i Rogaland i perioden 2005-2008. I tillegg

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
		51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 78	Telefaks:	Heimeside:	Postboks 59	Telefaks:
4001 Stavanger	Stavanger	51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

kommer om lag like mye dyrkbar jord som også blir nedbygd. Kjent kunnskap om godkjente reguleringsplaner i 2009 i Rogaland tyder på at tallet for 2009 blir høyere enn i 2008.

På grunn av økonomisk vekst, økt sentralisering og befolkningsvekst mener departementet at det vil bli krevende å nå å opprettholde den nasjonale målsettingen. Departementet mener derfor at det er behov for nye tiltak.

I SLF sin rapport "*Vernehjemmel i jordlova*" av 15.03.2009 gjøres en slik oppsummering: "Områder vernet etter naturvernloven har sterkere vern mot nedbygging enn dyrka jord har. Til tross for klare nasjonale målsettinger om å bevare matjord og til tross for mulighetene i eksisterende virkemidler i lovverket til å gjennomføre denne politikken, er den registrerte omdisponeringen av dyrka jord høyere enn målsettingen. En hjemmel for vern av dyrka jord som hindrer nedbygging vil sikre at de mest verdifulle og mest utsatte matproduksjonsområder i Norge kan bevares og drives nå og i framtiden."

SLF foreslår at nye bestemmelser om jordvern tas inn i jordloven og videre:

- at Kongen i ny § 8 b får myndighet til å gi verdifulle jordressurser varig vern som *jordvernområder*. Dette innebærer at jordbruksdriften i jordvernområdet i hovedsak fortsetter som før
- at adgangen til å omdisponere og fradele dyrka jord på eiendommer i jordvernområder blir innskrenket, jf. forslag til ny § 8c. Det er foreslått endrede kriterier for dispensasjon (samt søknadsplikt også for omdisponering av dyrka jord til bl.a. driftsbygninger og gårds- og driftsveger)
- at myndigheten til å gi samtykke til omdisponering og deling i jordvernområdene plasseres hos Fylkesmannen. Statens landbruksforvaltning blir klagemyndighet
- at vernet skal gjelde verdifull dyrka jord. Arealenes kvalitet og egnethet i matproduksjon, særlig for matkorn, vil være et vesentlig kriterium, men også arealer til forproduksjon kan være aktuelle
- at arealene bør være av en viss størrelse og mest mulig sammenhengende
- at det settes i gang en prosess for å vurdere aktuelle jordvernområder i alle deler av landet når loven er trådt i kraft
- at verneprosesser deretter kan igangsettes for enkeltstående områder
- at Fylkesmannen fremmer forslag overfor SLF som deretter vurderer og avgjør hvilke konkrete områder som skal utredes for vern
- at det skal legges til rette for gode medvirkningsprosesser slik at grunneiere, planmyndigheter og andre får anledning til å uttale seg
- at de strengere bestemmelsene skal gjelde fra det tidspunkt SLF har fattet vedtak om oppstart av verneprosess

SLF legger til grunn at vedtak om jordvern er en rådighetsregulering som i utgangspunktet må tåles erstatningsfritt.

Forslag til nytt kap. VI i jordloven har slik ordlyd:

"§ 13. Vedtak om oppretting av jordvernområde

Kongen kan vedta at område med verdifull dyrka jord skal vernast som jordvernområde.

Ved avgjerda om vern skal det mellom anna leggjast vekt på kva grad areala er eigna til mat- eller forproduksjon, om areala har eller kan få noko å seie for nasjonal eller regional mat- eller

forproduksjon, om areala er av en viss storleik og ligg samla, og om areala ligg i eit område der det er eller kan ventast å verta utbyggingspress.

Omsynet til vern av dyrka jord skal vegast mot andre viktige samfunnsinteresser.

Vedtak om vern får ikkje verknad for

- a) tiltak der det allereie er gitt samtykke til omdisponering etter § 9
- b) tiltak som krev løyve frå det offentlege etter anna lovverk, og slikt løyve er gitt, eller
- c) tiltak som ikkje krev samtykke etter § 9, som omdisponering av dyrka jord til driftsbygning og våningshus, dersom tiltaket fysisk er sett i gong når vernevedtak blir gjort

§ 14. *Bruk av dyrka jord i jordvernområde*

I jordvernområde må dyrka jord ikkje brukast til anna formål enn jordbruksproduksjon. Forbodet gjeld i alle tilfelle kor jorda ikkje vert nytta som vekstmedium for planteproduksjon eller hagebruk.

Departementet kan gi fritaking fra forbodet i første ledd dersom tiltaket ikkje strir mot føremålet til vernevedtaket og har lite å seie for verneverdiane i jordvernområdet, eller dersom omsynet til tryggleik eller samfunnsinteresser av særleg stor vekt taler for det. § 9 tredje til femte ledd og § 12 tredje til sjette ledd gjeld tilsvarende.

§ 15. *Handsaming av saker om jordvern*

Når arbeidet med vern etter § 13 tek til, skal Kongen kunngjere eit påtenkt verneforslag i minst ei avis som er alminneleg lesen på staden. Kunngjeringa skal gjere greie for dei viktigaste følgjene av forslaget, jf. § 14. Grunneigarar og rettshavarar i det påtenkte jordvernområdet skal så langt råd er få skriftlig melding om forslaget, og få ein rimeleg frist til å gi merknader før forslaget vert utforma.

Vedtak om vern av dyrka jord for jordbruksproduksjon vert fastsett som forskrift, jf. forvaltningsloven kapittel VII. Overfor grunneigarar og rettshavarar som verneforskrifta får følgjer for, gjeld også reglane om enkeltvedtak i forvaltningsloven. Kongen kan i forskrift gi føresegner som utfyller sakshandsamingsreglane i paragrafen her og forvaltningsloven.”

Når det gjelder den nærmere begrunnelse for lovforslaget vises til vedlagte høringsnotat.

Fylkesmannen i Rogaland sin vurdering:

Utklipp fra Fylkesmannen sin uttale 25.03.08 til rapporten fra jordverngruppa: "Klimaskifte for jordvernet":

"Kampen om areala" i Rogaland

Rogaland har om lag 1.000.000 dekar jordbruksareal – 600`daa dyrka, 400` innmarksbeite. Dette utgjør 11% av landarealet i fylket. 53 % av desse areala ligg i dei 10 kommunane på Jæren - innafor planområdet for Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling Jæren. Dette er jordbruksareal av nasjonal verdi i beste klimasone og her er veksten og presset å areala størst. By-, og tettstadsveksten gir vedvarande høg konflikt, press på matjorda og behov for regional og nasjonal styring, særleg fordi sentre og infrastruktur er lokaliserte midt i "matfatet".

Rogaland, både Jæren og store delar av Nord-Rogaland, er ein region prega av stor vekst i folketalet, særleg høg kjøpekraft og velstand og eit dynamisk næringsliv. Areal vil her alltid vere ein avgrensa ressurs. Regionen vil innan areal- og ressursforvaltning aldri komme i ei situasjon med "harmoni". Motstridande interesser for bruk og vern av areal av nasjonal og regional verdi vil krevje høg administrativ og politisk kompetanse, og ein styringsambisjon om å følgje opp vedtekne planar. Avvik frå overordna planer undergrev ei føreseieleg arealforvaltning, gir planane mindre legitimitet og svekker konkurransekrafta for regionen. Arealforvaltning er grunnlaget for all samfunns- og næringsutvikling. Rogaland si evne til å handtere konflikt og velje mellom kryssande brukarinteresser, vil i stor grad påverke vår framtidige konkurranseevne. Det å sikre areal til matproduksjon og grøntområde vil vere viktig for regionen som bu- og arbeidsplass i framtida. "

Den historisk langvarige økonomiske høgkonjunkturen i fylket og stor folkevekst, særleg i sentrale delar, utgjør ein trussel mot å kunne sikre nasjonale jordbruksareal mot nedbygging. Ein slik vekst kan på sikt gi potensiale for å byggje ned store delar av jordbruksområda på Jæren, og då særleg i nordre del. Eit mål og ei utfordring for Rogaland må difor vere å få veksten meir spreidd til heile fylket, meir enn det ein klarar i dag. "

Departementet har i høringsbrevet bedt om særleg tilbakemelding på en del konkrete tema i høringsforslaget:

Hva slags areal skal kunne vernes?

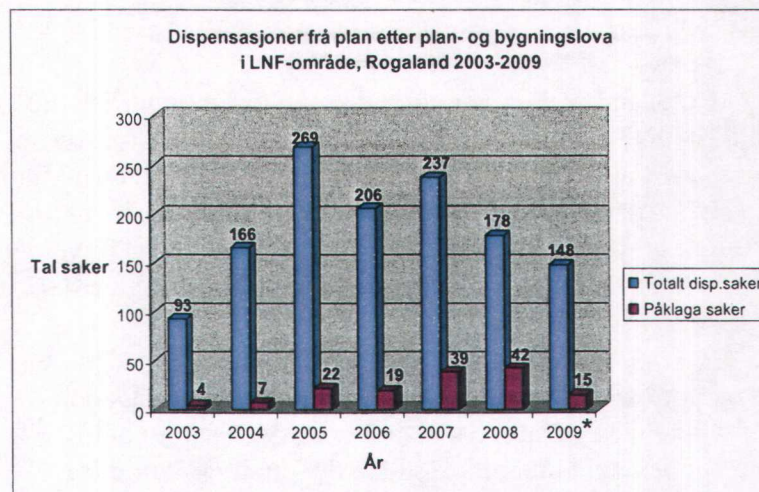
Kriterier for valg av områder:

- 1) Arealenes kvalitet til mat- eller fôrproduksjon
- 2) Om arealene har eller kan få nasjonale eller regional betydning for matproduksjon
- 3) Om arealene er av en viss størrelse og om de er sammenhengende
- 4) Om de ligger i et område der det er eller kan ventes å bli utbyggingspress

Store deler av jordbruksarealene i Rogaland oppfyller disse kriteriene. For Jæren vil mesteparten av jordbruksarealene oppfylle kriteriene, men med variasjon i forhold til pkt 4). Kriteriene vil også gjelde med styrke for mange større sammenhengende jordbruksområder i god klimasone i en rekke andre kommuner i fylket.

Det kan stilles spørsmål til hva som er utbyggingspress. Tradisjonell forståelse av dette er nok ofte press om videre vekst av by- og tettsted gjennom behov for nye byggeområder for bolig, næring, offentlig formål og ikke minst samferdselsinfrastruktur.

Etter vår vurdering kan også et høyt omfang av mindre tiltak i form av dispensasjoner over tid, representere et vesentlig utbyggingspress og trussel mot jordvernet. Når områder skal velges vil likevel en prioritering av by- og tettstedsnære jordbruksområder, som er under press for generell nedbygging og omdisponering, være viktigst å verne. Dette er i vårt fylke mest tydelig på Jæren, men vernehjemmelen kan også være et nødvendig verktøy for jordbruksområder rundt byer i andre deler av fylket, og ved kommunesenter i distriktskommuner, som ligger i jordbruksområder.



* Antall saker per 10.11.2009

Tabell ovenfor: Dispensasjoner etter plan- og bygningsloven i LNF-område i Rogaland 2003-2009, og saker der Fylkesmannen har klaget på kommunen sitt dispensasjonsvedtak. Dispensasjoner i strandsonen og verneområde kommer i tillegg til disse tallene.

En viktig avveining i en videre nasjonal verneprosess, jf SLF sin omtale av dette i sin rapport av 15.03.09, vil etter vår vurdering være at pkt 4) i kriterier for valg av områder skal kunne tillegges særlig vekt – ”område der det er eller kan ventes å bli utbyggingspress”.

Varig vern av matjord bør prioriteres for kjerneområde landbruk som kan bekrefte langsiktig vern av disse områdene og understreke utbyggingsretninger som er vedtatt i planer etter plan- og bygningsloven. Dette vil kunne gi mer forutsigbarhet for by- og tettstedet og landbruksnæringen i området. Det vil videre kunne hindre at utbyggingsaktører posisjonerer seg for omkamp på vedtatte planer. Det er vel kjent i vår region at f.eks utbyggingsaktører inngår opsjonsavtaler med grunneiere om framtidig kjøp og utbygging, selv om vedtatte planer viser området som langsiktig kjerneområde for landbruk.

Avveining mot andre samfunnsinteresser

Sikring av næringsareal har en pris, enten det skal nyttes til ordinær næring (handel, industri m.m.) eller til matproduksjon og landbruksnæring. Jordvern koster også, fremtiden vil likevel etter vår vurdering bekrefte at nedbygging av matjord også har en høy pris. En oppnår ikke både ”billig” byggegrunn og jordvern. Matjord blir i dag av mange aktører sett på som rimelig byggegrunn, noe som indirekte også gir mindre intensiv arealutnyttelse i tettsteder.

En utfordring i samfunnsplanleggingen der matjord blir berørt, er at vi i dag ikke har aksepterte og forente gode nok metoder for prissetting av dyrka jord. Konsekvensen av dette er større risiko for at jordvernet "taper" i en konsekvensutredning mot andre "prissatte" konsekvenser. Jordbruk er som kjent i Statens Vegvesen håndbok 140 "Konsekvensanalyser", plassert under "Ikke-prissatte konsekvenser".

Fylkesmannen støtter departementet sin vurdering av at storsamfunnet må akseptere samfunnsmessige kostnader for å kunne gi matjord særlig beskyttelse.

Forholdet til allerede gitt tillatelser og vedtatte arealplaner mv.

Fylkesmannen i Rogaland har ikke vesentlige merknader til departementet sin drøfting av dette i høringsdokumentet på dette tidspunkt.

Virkingen av vernevedtaket – dispensasjon (§ 14)

Fylkesmannen i Rogaland er enig i at oppretting av jordvernområder må utgjøre en forskjell i forhold til ordinært LNF - område. En innstramning av dispensasjonsvilkårene i § 9 i jordloven er etter vår vurdering derfor nødvendig for å sikre det verneområdene skal ivareta. Samtidig er det avgjørende at regelverket ikke er til hinder for aktiv jordbruksproduksjon, med de tiltak for eksempel volumproduksjon i jordbruket i dag krever av bygninger og lignende. Her kan lokalisering av slike bygg være et like viktig vurderingstema som byggingen i seg selv.

Varig vern av matjord er et "vern for bruk" - til jordbruksproduksjon. I forhold til et "klassisk" og tradisjonelt områdevern av naturområder, vil innhold og forståelse av et matjordvern ha et noe annet innhold. Dette er det etter vår vurdering viktig at loven og verneprosessen kommuniserer godt til næringen og lokalpolitisk nivå.

Slik vi har forstått lovforslaget vil myndigheten til å kunne gi fritak fra forbudet i § 14, 1. ledd, ligge til regionalt nivå, ved Fylkesmannen. Der det ligger til rette for det, og dersom kommunen selv ønsker det, foreslår vi at myndigheten for søknader om fritak fra forbudet i § 14, 1. ledd, for tiltak som etter § 9 i jordloven normalt ikke krever dispensasjon for omdisponering (driftsbygninger, våningshus, driftsveier og lignende), kan delegeres ned til enkeltkommuner. Slike eksempel på lokal forvaltning av vernområder som en i dag for eksempel har i landskapsvernområder.

I høringsbrevet står det videre:

"SLF foreslår at det kan gis samtykke til fradeling dersom "nasjonale omsyn eller omsyn til jordrasjonalisering" taler for det. Nedbygging av dyrka jord skjer ikke ved deling, men ved omdisponering. Departementet mener derfor det ikke er behov for bestemmelse om fradeling i jordvernområder, og foreslår i stedet at slike saker behandles på vanlig måte etter jordloven § 12"

Fylkesmannen stiller spørsmål til denne tilnærmingen til delingssaker. Vår erfaring er at mange (de fleste) delingssaker i LNF-område er til formål i strid med planstatus. For eksempel fradeling av tomter til spredt bolig- eller hyttebygging, etablering av ordinære næringstomter og "Landbruk pluss" - tiltak som ikke faller innen under landbruksbegrepet. Bruksrasjonalisering der det blir søkt om fradeling av tun og bygninger, ved salg av tilleggsjord, er som kjent også i strid med LNF-formålet, fordi det fradelte tunet, i sin størrelse og karakter, ofte blir etablert som en fritt omsettelig boligeiendom. Alle slike delingssaker må

ved søknad angi et formål med delingen. Et samtykke til deling gir derfor i en del saker også en aksept for påfølgende eller senere nedbygging av jordbruksareal.

Fylkesmannen i Rogaland vil samtidig peke på at eksisterende jordlov §12, har et generelt forbud mot deling. Vi er på denne bakgrunn enig i departementet sin vurdering om at en ikke trenger en ny særskilt bestemmelse om fradelig i jordloven, for å sikre intensjonen med et jordvernområde. Vi vil ellers vise til at bestemmelser om deling og dispensasjon i plan- og bygningsloven også vil regulere hva som er tillatt å fradele i et LNF-område/jordvernområde.

Prosess

Et forslag om varig vern av matjord vil kunne skape engasjement. Deler av det lokalpolitiske miljø vil hevde det er et inngrep i det lokale selvstyre, andre deler det politiske miljø i Rogaland vil hilse det velkommen å mene det er nødvendig for å nå det nasjonale jordvernmålet og sikre den verdifulle matjorda vi har i Rogaland.

Det er avgjørende at arbeidet med varig vern av matjord kommer i god prosess med lokal forankring politisk og innenfor landbruksnæringen selv. For at vernet skal få legitimitet lokalt og regionalt, kreves gode og grundige verneprosesser. Tid og ressurser til gode faglige vurderinger, basert på medvirkning og kjent og eventuell ny kunnskap, blir avgjørende suksessfaktorer i en verneprosess.

Tiltak ved igangsatt saksbehandling, men før endelig vernevedtak er fattet

Fylkesmannen i Rogaland har ikke vesentlige merknader eller konkrete innspill til dette punktet.

Fylkesmannen i Rogaland sine egne spørsmål til høringsdokumentet:

Vil varig vern kunne gi lavere status for andre jordbruksområder/LNF-områder?

Etter plan- og bygningsloven er det generelt bygge- og deleforbud i LNF-område (landbruks-, natur-, og friluftsområde), utenom tiltak som gjelder tradisjonelt landbruk. I tillegg er det et generelt delings- og omdisponeringsforbud i jordloven.

Disse juridiske virkemidlene gir et restriktivt regime for ressursforvaltningen av landbruksområdene, inkludert matjord. Dette betinger at det er administrativ og politisk vilje til å bruke disse verktøyene og følge opp intensjonene bak loven.

Rogaland sin forståelse av forslaget om varig vern av matjord er at dette skal bli et tilleggsværktøy til det vi har i dag, for å nå et nasjonalt jordvernmål som vi i dag ikke har nådd. Fylkesmannen forstår at spørsmålet om jordbruksområder som ikke blir varig vernet, da får en lavere "status", blir reist.

Eksisterende jordlov og nylig reviderte plandel av plan- og bygningslov skal styrke jordvernet. Fylkesmannen i Rogaland mener derfor at en "usikkerhet" for om vi vil få A og B-område for dyrka jord, ikke taler i mot innføring av varig vern av matjord. Vi vil bl.a. vise til at en slik forskjellig arealstatus har vært praktisert for naturområder over lengre tid.

Oppsummering

Innenfor fagmiljø som ikke direkte arbeider med landbruk, inkludert andre statlige sektoretater, ser det etter vår vurdering ut som at formell arealstatus, som vernet område, har størst gjennomslagskraft. Faktisk kvalitet, som matjord av nasjonal interesse, blir ofte vektlagt lavere enn vernet naturområde, selv om jordbruksarealene har minst like stor nasjonal verdi. Dette taler for innføring av vernehjemmel også for matjord, slik vi i dag har for utvalgte naturområder, skog og utmark.

Eksisterende jordlov og nylig reviderte plan- og bygningslov skal være et tydelig verktøy for jordvernet. Ofte mangler likevel lokalpolitisk vilje når en må velge mellom jordvern og utbyggingsinteresser, fordi tiltrekkingen av egen vekst blir viktige enn regionale og nasjonale jordverninteresser.

Varig vern kan gi økt trygghet for investeringer i landbruket. Dette er i dag enda viktigere for næringen enn før, fordi strukturen i landbruket gir behov for vesentlig større investeringer for det enkelte foretak, enn bare for få år siden. En slik trygghet for investeringer i driftsapparat og produksjon er særlig viktig i bynære jordbruksområder.

Varig vern vil etter vår vurdering kunne positivt påvirke omsetning av landbrukseiendommer som er i "passiv" drift, særlig i pressområder. Blir det økt sikkerhet for at området i framtiden blir sikret til jordbruk, vil det kunne redusere "spekulasjoner" fra passive grunneiere om at det kan bli anledning til salg til utbyggingsformål.

Fylkesmannen i Rogaland støtter Regjeringen sitt forslag om hjemmel for varig vern av matjord. Selv med gode regionale og kommunale arealplaner i vårt fylke er også et slikt verktøy ønskelig. Rogaland har mange områder aktuelle for slikt vern. Skal arbeidet med varig vern av matjord komme i god prosess med lokal forankring, og få legitimitet i næringen og blant lokalpolitikere, kreves gode og grundige verneprosesser. Gode faglige vurderinger, basert på medvirkning, kjent og eventuell ny kunnskap, blir avgjørende suksessfaktorer i en verneprosess.

FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ FYLKESMANNEN:

1. Rogaland fylkeslandbruksstyre støtter forslaget om å innføre hjemmel i jordloven for varig vern av matjord.
2. Ny plandel av plan- og bygningslov og jordloven er viktige verktøy for å sikre matjord mot nedbygging. Rogaland fylkeslandbruksstyre mener utarbeiding og oppfølging av regionale og kommunale arealplaner fortsatt blir viktigste redskap for å sikre landbruket sine interesser i samfunnsplanleggingen.
3. Rogaland fylkeslandbruksstyre understreker at vern av matjord er et vern for bruk - til jordbruksproduksjon. Formidling av dette, og gode prosesser med lokal foranking i arbeidet med utvelgning av områder, blir derfor viktig å legge til rette for.
4. Rogaland fylkeslandbruksstyre støtter departementet sin vurdering av at storsamfunnet må akseptere samfunnsmessige kostnader for å kunne gi matjord særlig beskyttelse.
5. Rogaland fylkeslandbruksstyre mener matjordområder i beste klimasone som er under utbyggingspress bør prioriteres ved utvelgelse av områder for varig vern.
6. Rogaland fylkeslandbruksstyre foreslår at det åpnes for mulighet til lokal forvaltning av søknader om fritak fra forbudet i § 14, 1. ledd, for tiltak som etter § 9 i jordloven normalt ikke krever dispensasjon for omdisponering (driftsbygninger, våningshus, driftsveier og lignende), der det ligger til rette for det, og kommunen selv ønsker det.

Fylkesmannen, landbruksavdelingen 24.11.2009

Anfinn Rosnes
fung. landbruksdirektør

Dagfinn Hatløy
seniorrådgiver

AVSTEMMING I FYLKESLANDBRUKSSTYRET 17.12.09:

Forslag fra Terje Halleland (Frp):

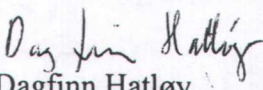
Fylkeslandbruksstyret går imot de foreslåtte innstramningene i jordloven som svekker grunneiers disposisjonsrett over egen eiendom og innskrenker lokale folkevalgtes beslutningsmyndighet i plan- og arealspørsmål.

Fylkeslandbruksstyret mener at eiendomsretten bør styrkes ved at grunneiere i større grad enn i dag skal kunne disponere over egen eiendom og at det skal være lokale folkevalgte som skal ha endelig beslutningsmyndighet i plan- og arealspørsmål.

Forslaget fra Terje Halleland fikk 3 stemmer (Frp og H)

Innstillingen fra Landbruksavdelingen fikk 4 stemmer (V, Sp og Ap) og ble vedtatt.

Fylkesmannen, landbruksavdelingen 22.12.2009


Dagfinn Hatløy
Seniorrådgiver

Utskrift sendt til:

Landbruks- og matdepartementet Postboks 8007 Dep 0030 Oslo

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune,
Regionalutviklingsavdelingen

Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger



MØTEBOK

Fylkeslandbruksstyret i Rogaland

Møtedato: 17.12.09	Sakslistenr.: 78/09	
Vår ref: 2009/5588	Arkiv: 421.3	
Saksbehandler: Dagfinn Hatløy	Telefon: 51 56 89 79	E-post: dagfinn.hatløy@fmro.no

Uttale - offentlig ettersyn "Masterplan Sandnes Øst"

Fylkesmannen har motteke "Masterplan Sandnes Øst" på høyring. Masterplanen er ei omfattande sak der mange fagområde blir involverte. Fylkesmannen har ikkje hatt høve til å gjere ei tilstrekkeleg samla intern vurdering av saka innan fristen for siste møte i Fylkeslandbruksstyret. Det vil kome ein eigen uttale frå fylkesmannen, inkludert landbruk, innan den høyringsfristen som er sett.

I samband med behandling av saka i fylkeslandbruksstyret vart det 07.12.09 arrangert orienteringsmøte om planen på Sandnes kommunehus, og synfaring i Sandnes Øst. Vatneli, Vatne, Skaarlia og Svilandsområdet vart synfare. Følgjande deltok:

- Fylkeslandbruksstyret: leiar Karl Eik (V), Jon Lund (Ap) og Terje Helleland Frp)
- Fylkesmannen, landbruksavdelinga: Fungerande landbruksdirektør Anfinn Rosnes og seniorrådgivar Dagfinn Hatløy
- Sandnes kommune: Seniorrådg. Sidsel Haugen og kommunaldirektør Hans Ketil Aas
- Jordvernutvalet i Sandnes Bondelag: Paul Kyllingstad m/fleire.

Uttalen frå fylkeslandbruksstyret vil ha fokus på følgjande tema i innhaldet til masterplanen:

- Den regionale oppfølginga av dei gjensidig forpliktande føringane for areal- og ressursforvaltning og byutvikling i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J).
- Sandnes kommune sin rolle og særlege ansvar for utbygging av Sandnes aust som eit hovudutbyggingsområde for framtidig byutviding på Jæren.
- Sandnes aust utbygginga som eit avgjerande grep i å redusere og avslutta nedbygginga av dei mest verdfulle jordbruksareala vest og sør på Jæren.
- Om masterplanbeidet har lagt til grunn Fylkestinget sitt vedtak 10.10.2000 for FDP-J punkt E og I, om sikring av areal også i Sandnes aust til bruk som framtidige jordbruksområde.
- Om planen følgjer opp Regjeringa si godkjenning av FDP-J i kgl.res. 04.05.01 der det er vektlagt at omsynet til jordvernet bør "veie tungt ved detaljplanlegginga i planperioden".
- Om planen fangar opp den ytterlegare innstraminga i den nasjonale jordvernpolitikken som er skjedd etter at FDP-J vart vedteken i 2001.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
		51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 78	Telefaks:	Heimeside:	Postboks 59	Telefaks:
4001 Stavanger	Stavanger	51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

Bakgrunn

Fylkesmannen har tidlegare støtta og oppfordra Sandnes kommune til å gjennomføre eit overordna planarbeid for Sandnes aust. Dette kjem m.a. godt fram i brev frå Fylkesmannen til Sandnes kommune 18.03.03:

"Oppfølging av Fylkeslandbruksstyret og Fylkesmannen si behandling av Sandnes kommuneplan 2002-2017 -utvikling av Sandnes aust

Fylkesmannen syner til tidlegare behandling av kommuneplan for Sandnes i Fylkeslandbruksstyret 13.12.01, sak 157/2001.

Med grunnlag i forarbeidet til og intensjonane i "Fylkesdelplanen for arealplanlegging og langsiktig byutvikling på Jæren" (FDP-J), vedtok Fylkeslandbruksstyret samrøystes i si behandling av kommuneplanen 13.12.01, eit eige pkt 4, knytt til langsiktig utvikling i Sandnes aust:

"Fylkeslandbruksstyret tilrår at kommunen snarast startar arbeidet med å vurdere kvar og korleis ei langsiktig satsing mot aust kan gjennomførast i samsvar med fylkesdelplanen sine samla tilrådingar."

Dette blei igjen tatt opp ved seinare behandling av ny vurdering av areal til offentlig føremål på Hana (ny skule m.m.) etter mekling, sak 136/02, den 18.10.02 i Fylkeslandbruksstyret:

"Rogaland fylkeslandbruksstyre føreset elles at Sandnes kommune tek initiativ til at det snarleg blir sett i gang eit overordna planarbeid der det blir gjort nærare avklaringar kring tilhøvet utbygging, grøntstruktur og landbruk i samarbeid mellom kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen – i tråd med fylkestingets vedtak om "Sandnes øst" den 10.10.2000."

Fylkesmannen syner vidare til meklingsmøte om kommuneplan Sandnes som blei gjennomført 23.09.02, kor m.a. motsegn til lokalisering av Hana skule blei diskutert. I referat frå meklingsmøte, dagsett 03.10.02, står det under pkt 5:

"Begge parter var enige om viktigheten av snarast å komme i gang med et planarbeid for å se på hvordan en utviklingsretning øst skal kunne konkretiseres."

Fylkesmannen syner til tidlegare behandling av denne saka og forventar at Sandnes kommune prioriterar ressursar slik at det snarleg blir tatt initiativ til eit overordna planarbeid for langsiktig utvikling for Sandnes øst.

Eit slikt planarbeid er svært viktig for kommunen sjølve, og for ei langsiktig utvikling knytt til ei god samordna areal- og transportplanlegging for heile regionen. Fylkesmannen ønskjer å prioritere og medverke til ein god dialog i eit slik kommande planarbeid."

Fylkesmannen vil gi Sandnes kommune ros for å ha prioritert vesentlege ressursar til arbeidet med konkretisering av utbygging i Sandnes aust og den utarbeida masterplanen for området. Eit arbeid som har hatt brei medverknad lokalt, samt frå regionale styresmakter i den grad dei har hatt kapasitet til å delta. Plandokumentet har forankring i mange nasjonale og regionale politiske måldokument, faktaopplysningar om relevante tema og gir elles interessant lesing om ei heilhetleg tilnærming til framtidig samfunnsplanlegging og byutvikling.

Vedtaket i Sandnes Bystyret 17.11.09 for høyringa av masterplanen er følgjande:

Forslaget til Masterplan for Sandnes øst med plandokumentet og prinsippkissen og to alternative forslag til trasé for bybanen, jamfør vedtak i kommuneplankomiteen 24.08.09, legges ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 1. februar 2010.

Vedtaket vart vedteke med 31 mot 18 røyster. Alternative forslag til vedtak i Bystyret går fram av fullstendig protokoll (ligg vedlagt) frå bystyremøte 17.11.09.

I vedtaket i Sandnes bystyre er det vist til kommuneplankomiteen sitt vedtak 24.08.09, sak 12/09. Det er difor dette som må leggest til grunn i høve til kva som faktisk er til offentleg ettersyn (fullstendig protokoll ligg vedlagt saka til fylkeslandbruksstyret).

VEDTAK:

1. Kommuneplankomiteén gir sin tilslutning til at de foreslåtte justeringene i kart og tekstdel legges til grunn for den videre bearbeidelsen av Masterplanen og at østlige alternativ for bybane legges inn i prinsippskissen.

2. Komiteen forutsetter at de to alternative traseene for bybane også legges ved til høringsinstansene.

3. Kommuneplankomiteen ber om at skriv fra Jordvernutvalget Sandnes bondelag datert 24.08.09, samt vedlagte kartskisse og notat fra AnkoNova følger saken som vedlegg i forbindelse med høringsrunden.

4. I det videre arbeidet med Masterplan Sandnes øst må det legges opp til varierte boliger, også eneboliger bør være en del av mangfoldet. Ved høyverdig kollektiv knutepunkt bør det legges opp til høyutnyttelsesboliger.

Kartgrunnlaget

I prinsippskisse for arealbruk i masterplanen er det vist og rådd til austleg trasè for bybanen. Bybanealternativ midtre som Sandnes kommune også har utreda, og alternativ vest foreslått av Jordvernutvalget Sandnes bondelag, er også ein del av høyringa.

Dei alternative bybanetrasèane er vist på kvar sitt kart i høringsdokumentet. Det er utarbeida ei prinsippskisse for arealbruk (bustad, næring, senterområde). Dette er brukt i alle tre bybanealternativa, men influensområdet for bybanen er justert for val av trasè.

Kva er ein masterplan?

Den 02.06.2003 gjorde kommuneplankomiteen i Sandnes kommune følgjande vedtak:

- 1) Som en oppfølging av kommuneplanarbeidet ber kommuneplankomiteén om at det igangsettes et arbeid som skal resultere i en konkretisering av utbyggingsretning øst.*
- 2) Arbeidet skal bestå av to hovedelementer:*
 - a) En overordnet utredning som kartlegger mulige utviklingsmåter innenfor fylkesdelplanens rammer og utreder samfunnsøkonomiske forhold omkring utviklingen*
 - b) En grov strategi for utvikling av nye byggeområder i Sandnes øst. Strategien skal omhandle plan- og utredningsbehov for de planlagte utbyggingsområdene, og bl.a. gi føringer for utvikling av stedskvaliteter, bevaring av miljøkvaliteter, gjennomføringstid og –rekkefølge. Strategien skal gi føringer for fremtidig kommuneplanarbeid.*
- 3) Kommunen skal gjennomføre utrednings- og strategiarbeidet i samarbeid med regionale myndigheter.*

Dette var oppstarten til det som seinare er blitt ein masterplan for "Sandnes Øst". Sandnes kommune omtaler i masterplanen kva type planverktøy dette er (side 4 i planen):

"Masterplan for Sandnes øst er i planhierarkiet plassert mellom Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J) og kommuneplan-nivået. Planen er en rammeplan og bygger på fylkesdelplanens hovedprinsipper: samordning av byvekst, natur- og landbruksinteresser, sterk arealøkonomisering og samordning av arealbruk og transport for å styrke kollektivtrafikken. Planens hensikt er å fastsette robuste rammer for de kommende kommuneplanene med det målet å oppfylle fylkesdelplanens hovedprinsipper. I så måte vil Masterplanen være et konkret svar på fylkesdelplanens krav om at *"planlegging av vedtatte langsiktige utviklingsretninger må starte snarest mulig slik at kommuneplaner innrettes med sikte på tilrettelegging av nødvendig langsiktig infrastruktur og tilhørende utbyggingstrategi"* (FDP-J, s.50)."

Vidare på side 7 om bruken av masterplanen:

"Hensikten med masterplanen er at den blir et fleksibelt hjelpemiddel for utvikling og ikke en klamp om foten for initiativtakere og kommunen. Det gjelder å igangsette en kontinuerlig prosess som ikke avsluttes fordi om det blir lagt frem et ferdig planprodukt og gjort et vedtak. Målet er å holde planleggingsgrunnlaget så godt ved like, at det kontinuerlig gir tilfredsstillende bakgrunn for å fatte viktige vedtak."

Det er etter Fylkesmannen si vurdering viktig å understreke at ein masterplan ikkje er ein plan innafor plan- og bygningslova. Det betyr m.a. at planen ikkje gir endringar i arealbruksføremål med juridisk verknad. Masterplan har vidare ikkje noko formkrav for prosess, medverknad, partsrettar og rettstryggleik. Fylkesmannen vil difor rå Sandnes kommune til at masterplanen i det endeleg dokument ikkje blir omtalt som ein del av planhierarkiet, slik det er gjort i utdraget ovanfor.

Masterplan er eit omgrep for eit dokument og "arbeidsverktøy" for eit heilhetleg konsept og rammeverk, med langsiktige strategiske føringar for utvikling. Med andre ord vil planen vere eit støtteverktøy i vegen frå "ord til handling", og for vidare arbeid med kommuneplanar for området. I eit seinare arbeid med ein juridisk bindande kommuneplan vil formelle krav til involvering og prosess bli avgjerande og vektlagt. Føremålet med ein masterplan er at det skal vere ein viktig del av eit best mogleg avgjerslegrunnlag for seinare arbeid med kommuneplanar for området.

Etter fylkesmannen si vurdering er det viktig at Sandnes kommune og andre aktørar ikkje underkommunerer den vesentlege forskjell det er mellom bindande kommuneplan og ein masterplan.

Anna aktuelt døme på masterplanar i vår region er masterplan for Stavanger lufthamn Sola.

Planområdet og utbyggingstrinn i Masterplanen

Planområdet i masterplanen omfattar deler av Hana og Vatne, Auestad, Skjørestad og Sviland. Kyllles ligg utanfor influensområdet til ein bybanetrasé slik den er skissert i FDP-J. På grunn av dette vil ikkje hovudprinsippa for ei bærekraftig utvikling, som arealøkonomisering og prioritering av kollektivtransporten, kunne leggjast til grunn for utvikling av dette området nå, skriv kommunen.

Planområdet er totalt 4570 dekar i følgje kommunen. Opplysningar elles om jord – og skogbruksareala innafor området kjem fram i planen side 72-76.

Prinsippkissa (kartet) syner eit område som vil kunne gi rom for 10.000 bueiningar (30.000 innbyggjarar) og 30.000 arbeidsplassar med tilhøyrande fellesfunksjonar, offentleg og privat service, park- og idrettsområde m.m.

Områda Hana og Vatne har prioritet som fyrste byggetrinn øst i Sandnes. Utanom dei to felta på Hana langs Rv13 som allereie er omdisponert til utbygging i gjeldande kommuneplan, utgjør fyrste trinnet område på om lag 370 dekar ved Vatneli (bustad), 450 dekar på dei flate areala på Vatne (erverv) og 150 dekar på Auestad (bustad/erverv). Det er planlagt at dette bør inngå i revidert kommuneplan for Sandnes for perioden 2011-2025.

Områda ved Skjørestad, Sviland og Kylls er naturlege å behandla tilsvarande ved å ta dei inn som naturleg avgrensa område i etterfølgjande kommuneplanar, skriv Sandnes kommune.

Utbyggingsområda i masterplanen er redusert i forhold til areala synt som ”Langsiktig utviklingsretning” i FDP-J. Dette gjeld mesteparten av Kylls og deler av Sviland på austsida av fylkesvegen. Det er ikkje teke standpunkt til om dette er ei varig reduksjon eller om areala framleis er framtidig utbyggingsområde, men då etter 2040 som er planperspektivet til FDP-J.

Jordvern lokalt og nasjonalt

I 2004 blei det sett eit nasjonalt jordvernmål om at den årlege nedbygginga av dyrka jord skulle halverast innan 2010 – dvs maksimalt 5700 dekar årleg omdisponering. Dette målet blir ikkje nådd. Omdisponeringa i 2009 i landet var 7900 daa.

Vidare har regjeringa nå på høyring eit forslag om endring av jordlova som gir heimel for områdevern av matjord – varig vern av jordbruksareal slik ein i dag har for naturområde.

Rogaland har 10 % av Noregs jordbruksareal – 1 mill dekar (600 000 dekar fulldyrka og 400 000 dekar innmarksbeite). Samstundes står fylket for 15% av den årlege nedbygginga av dyrka jord* (KOSTRA-tall frå SSB 2005-2008), altså ein større del av nedbygginga enn fylket sin nasjonale del av matjorda. 1200 daa dyrka jord er blitt omdisponert til anna føremål enn landbruk kvart i år Rogaland. Det er grunn til å tro at det også i Rogaland er varierende kvalitet på rapporteringa i KOSTRA og til dels underrappotering.

Matfylket Rogaland er kjent for å vere eit ”20% fylket for matproduksjon i Noreg, og eit fylke med særleg gode klimatilhøve for jordbruk, med eit produsent og produksjonsmiljø på høgt nivå.

I følgje SSB vil innbyggartalet i Noreg allereie i 2030 vere 5,8 mill innbyggjarar. Folketalet i Rogaland vil auke frå 420 000 i dag til 555 000 i 2030. Desse rogalendingane treng nytt areal til bustad-, nærings-, og samferdselsutbygging. Ut i frå eit nødvendig arealforbruk per ny innbyggjar på om lag 0,5 dekar (kjelde: ATP-strategi for Osloregionen (2007), gir dette eit samla nytt arealbehov på om lag 68 km² dekar innan 2030. Dette tilsvarer heile landarealet til Sola kommune.

* Dyrka jord i KOSTRA er både fulldyrka og innmarksbeite.

Forsett omdisponeringa av dyrka jord som i seinare år i Rogaland, vil 24000 nye dekar dyrka jord vere nedbygd i fylket i år 2030. Dette tilsvarar all dyrka jord som i dag er igjen i Randaberg og Stavanger kommune.

Dersom veksten skal fortsette i same takt står Rogaland med andre ord føre store utfordringar med behov for nye utbyggingsareal, samstundes som eit aukande folketalet i fylket og Noreg krev høgare matproduksjon, om vi skal oppretthalde eigen andel av produksjonen. Noreg sin eigen matproduksjon dekker i dag om lag 50% av behovet.

Fylkesmannen si vurdering av Masterplan Sandnes Øst

Sandnes kommune skriv i planen:

"Formålet med en Masterplan for områdene øst i Sandnes er å fastsette gode rammer for en prosessorientert planlegging som antakelig vil vare i en generasjon. Det er en rekke forutsetninger og rammebetingelser som kan endres underveis i en slik langsiktig planprosess. Derfor bør planleggingen tuftes på bestandige og tidsuavhengige verdier så som bærekraft og ressursbesparelse, miljøhensyn, beboernes helse og velvære og en boligpolitikk som har likhet som grunnleggende verdi"

Fylkesmannen er samd i denne tilnærminga til bruk av planen og de bærande element for framtidig bruk og vern av areal- og ressursar i Sandnes Øst. Dette gjelde særleg målet om redusert transportarbeid og realisering av eit høgverdig kollektivtilbod for området, både til bustad og næringsområde.

Jordverninteresser innafor planområdet

Austad-Vatne området er i fagrapport landbruk til FDP-J registrert som "kjerneområde landbruk". Det vil si at området har kvalitet og eit omfang som jordbruksområde av nasjonal verdi.

Ved behandling av FDP-J i fylkestinget og regjering blei området vald som "langsiktig utviklingsretning" for byutviklinga på Jæren. Dette som eit grep for å unngå utvidinga av by- og tettstader på beste dyrka jord vest og sørover på Jæren, jfr langsiktig grense for landbruk.

Utbygging i Sandnes øst vil på vegen til ei omfattande utbygging på mindre produktive areal, særleg kring Svilandsområdet, bygge ned store areal dyrka jord i Vatneli, Vatne og Auestad. Fylkesmannen vil peike på at den sørvestvendte og godt drenerte matjorda i Vatneliområdet har særleg høg produksjonsevne. Den dyrka jorda på "Vatneflaten" er dårlegare drenert, men er i nasjonale samanheng også av stor verdi.

Konsekvensar for dyrka jord

Tabell frå masterplanen side 74:

Plan	Områder	Areal i daa	Sum	
Fylkesdelplan	Hana, Vatne, Vedafjell	2 695	10 749	10 749
	Auestad, Skjørestad, Kylles, Sviland	8 054		(3 095) (3 137)
Kommuneplan 2007-2020	Hana	200	2 139	- 6 709 (2 160) (2132)
	Vedafjell	728		
	Velde Pukk	622		
	Torsteinfjellet	327		
	Sviland	262		
MASTERPLAN SANDNES ØST	Vatne, Auestad	1 359	4 570	
	Skjørestad, Kylles, Sviland	3 211	(1 693) (1 571)	
LNF-områder Ikke tatt i bruk				4 040 (935) (1005)

Tallene i parentes er (antall daa, fulldyrket areal)
(antall daa, beiteareal)

Kommune skriv til tabellen;

"Av totalt 10.749 daa. areal vist som "langsigtig utviklingsretning" i fylkesdelplanen, omfattende Hana, Vatne, Vedafjell, Auestad, Skjørestad, Kylles og Sviland, blir 4.040 daa. ført tilbake til landbruket. Av disse er 935 daa. fulldyrka i dag og 1.005 daa. er beite. Den valgte løsningen for Masterplan Sandnes Øst gir en vesentlig besparelse av landbruks-, natur- og friluftsområder i forhold til det utbyggingsmønsteret som er vist i Fylkesdelplan for langsigtig byutvikling på Jæren, samtidig som kravet om en vesentlig utbygging øst i Sandnes basert på effektiv kollektivbetjening, blir oppfylt. Dette synes å være i tråd med regjeringens anbefalinger i forbindelse med godkjenning av planen."

Fylkesmannen registrerar at vesentlege areal innafor "Langsigtig utviklingsretning" i FDP-J, område ved Kylles, Nord mot Haga, Sviland søraust og Vedafjell sør, ikkje er vist i masterplanen som utbyggingsområde. Dette gir som kommunen viser til ein reduksjon i kor mykje LNF-område som kan bli nedbygd. Det går ikkje fram av planen om Sandnes kommune meiner dette skal bli ei varig avklaring av arealbruken for denne delen av Sandnes Øst.

I forhold til det nasjonale jordvernmålet er det etter Fylkesmannen si vurdering viktig å peike på at ovannemnde arealreduksjon skjer der det er minst matjord og høgast del mindre produktivt areal. Samstundes ligg ein vesentleg del av dei prioriterte utbyggingsområda på den mest verdfulle matjord, særleg ved Vatneli, Vatne og Skjørestad, noko ein og har vore kjent med då FDP-J blei utarbeid og godkjend.

Fylkesmannen vil vise til Regjeringa si godkjenning av FDP-J i kgl.res. 04.05.01 der det er vektlagt at omsynet til jordvernet bør "veie tungt ved detaljplanlegginga i planperioden".

Fylkesmannen konstaterar at arealbruksføringane i Masterplanen i sum gir klåre negative konsekvensar for nasjonale jordverninteresser i området. Reduksjon i vist utbyggingsområde i prinsippskissa for masterplanen for delar av langsigtig utviklingsreting i FDP-J, endrar ikkje dette. Heller tvert i mot, i og med at områda som er teke ut er dei minst produktive.

Landbruksomsyna må sjølvsgt vegast opp mot omsynet til å få realisert ei utbygging som gir tilstrekkeleg kundegrunnlag for etablering av eit høgverdig kollektivtilbod og bybane.

Bybanetrasè og arealbruk

Fylkesmannen vil minne om at FDP-J har 3 typar prioriterte utbyggingsområde:

- Basis
- Bussakse
- Langsiktig utviklingsretning

Sandnes Øst er område for "langsiktig utviklingsretning". Den endelege avgrensinga av denne kategori utbyggingsområde er ikkje i like stor grad detaljvklart i FDP-J, som basis- og bussakseareala. Sandnes kommune sine justeringar av bybanetrasè og reduksjon av planområde på Kylls og Sviland søraust, stadfester etter vår vurdering dette.

Vi viser m.a. også til vår uttale 11.05.06 "*Sandnes – konkretisering av utbyggingsretning øst og markaområder- uttalelse til fagrappporter*" side 5, 3. avsnitt:

"Det blir anbefalt i rapporten (pkt. 5.1.1.) at grensene for markaområdene i Sandnes blir vist identisk med overordnet grøntstruktur som er vist i FDP-J. Denne grensen er vist i temakartene i pkt. 6. Fylkesmannen viser til vedtak i fylkestinget den 10.10.2000 (pkt. I) der det blir presisert at "*mer detaljert avgrensning av området mot jordbruksområder og grøntstruktur fastlegges i kommuneplanen i samarbeid mellom kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen*". Vi gjør oppmerksom på at hovedkartet i FDP-J er en grov skisse av grøntstrukturen, og det vil etter vår vurdering være behov for lokale tilpassinger slik det er forutsatt – jf. pkt 1.1 i retningslinjene til FDP-J. Eksempelvis kan nevnes Hana/Vatne, Vagle og Dale. I forhold til noen av utbyggingsområdene vil det være viktig å justere grøntstruktur/markagrense i forhold til topografi og landskapsrom."

Austre grense for utbyggingsområde Vatne/Vatneli

Fylkesmannen syner til at den austre avgrensinga av utbyggingsområde på Vatne er diskutert og vurdert ved fleire høve etter at FDP-J vart vedteken. M.a. i samband med kommuneplan for Sandnes 2002-2017 og omdisponering til offentleg føremål, plassering av ny Hana skule. I brev til Miljøverndepartementet 08.01.03 frå Rogaland fylkeskommune v/fylkesordførar står det m.a.:

"Det må også vektlegges at det er planlagt en framtidig hovudveg som en forbindelse mellom RV 44 frå Lura i bro over Gandsfjorden og gjennom tunnel i Vatnefjell. Denne vegen er ikkje detaljplanlagt, men må forutsettes å bli framført til RV 13 øst for planlagte skole/idrettsområdet slik som det framkommer av arealplankartet i kommuneplan for Sandnes 2002-2007. Denne vegen vil eventuelt kunne representere en naturlig østre grense for utbygging mot landbruksarealene på Vatne." (Fylkesmannen si understreking).

Bybanetrasè

Fylkesmannen ser det ikkje som vår rolle å kvalitetssikre eller "etterprøve" kostnadstala for bybanebygging og utrekningane av potensielt influensområde for bybanetrasèar som er lagt til grunn for dei forskjellige alternativa. Vi vil peike på at det i ein masterplan av denne karakter framleis vil vere ein stor grad av uvisse til dei vurderingane som er gjort. Ny kunnskap, føresetnader og grundigare utgreiingar kan endre desse vurderingane.

Ved ei utbygging av ein ny by for 30-50000 innbyggjarar og med eit tidsperspektiv på 40-50 år, må omsynet til ein egna trase som gir eit attraktiv kollektivtilbod og høve til effektiv arealutnytting vere avgjerande for val av utbyggingsområde. Samstundes som at ein av omsyn

til jordvern i størst mogleg grad innafor rammene til FDP-J, bygg ned minst mogleg dyrka jord og areal tenleg til regional og lokal grøntstruktur.

Eventuelle skilnad i kostnader på eksempelvis 100 mill mellom dei forskjellige alternativ for bybanetrasè, kan etter vår vurdering berre tileggast marginal vekt. Fylkesmannen er slik sett skeptisk til Sandnes kommune si vektlegging av dette i planarbeidet og i vurderinga av bybanetrasèar. I byutviklingssaker av nasjonal og regional betyding av dette omfang og tidsperspektiv, som medfører m.a. nedbygging av dyrka jord av nasjonal verdi, må storsamfunnet akseptera samfunnsmessige kostnader for å sikre mest mogleg matjord til framleis jordbruksproduksjon.

Fylkesmannen etterlyser ei betre grunngeving for å tilrå austre alternativ for bybane. Det vil etter vår vurdering ikkje vere vesentleg skilnad mellom midtre og austre alternativ i høve til ein best mogleg regional grøntstruktur og kundegrunnlaget for bybanen.

Sjølv om utbygginga er i Sandnes Øst er ei oppfølging av FDP-J kan ikkje utbygginga sjå vekk frå dei endringa som er skjedd i nasjonal jordvernpolitikk sidan 2001. Dette gjeld og den endra situasjonen for matproduksjon og klimautfordringar som er synleg nasjonalt og globalt.

Fylkesmannen vil understreke at realisering av eit fullverdig kollektivtilbod og realisering av bybane er eit bærande element for realisering av utbygging i Sandnes Øst. Det må difor i kommande kommuneplanarbeid stillast absolutte rekkefølgjekrav slik at ein sikrar bygging av bybane tidleg nok, noko som sikrar god nok utnytting og framtidig realisering av utbygging på mindre produktive areal i Svilandsrådet.

Fylkesmannen etterlyser tydelegare omtale av jordvern i masterplanen, til dømes under "*Mål og retningslinjer for planleggingen av Sandnes øst*" i kapittel 1. Generelt etterlyser vi også at dei klare føringane i Fylkestinget sitt vedtak 10.10.2000 for fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren punkt E og I, om sikring av vesentlige areal i Sandnes øst til bruk som framtidige jordbruksområde, er meir synleggjort og vektlagt i planarbeidet. Vi viser også til vår vurdering av dette i brev frå Fylkesmannen 11.05.06 "*Sandnes – konkretisering av utbyggingsretning øst og markaområder- uttalelse til fagrappporter*" side 2:

"FDP-J skal ligge til grunn for de langsiktige veivalg for framtidig utbygging av Sandnes Øst. Som kommunen har vist til i kommuneplanmeldingen, pkt 2.1 "Utbygging Sandnes Øst" og pkt 2.2 "Markagrenser/områder", er et viktig arbeid å fastsette langsiktige grenser (markagrense) mellom byutvikling og viktige rekreasjonsområder. I en stor jordbrukskommune som Sandnes vil slike rekreasjonsområder, utenom skog, utmark og vassdrag, også være større jordbruksareal og kulturlandskapsområder.

Etter vår vurdering bør Sandnes kommune ha ambisjoner om å sikre større jordbruksarealer både på Hana og Vatne, uten at dette trenger å komme i konflikt med intensjonene bak utbyggingsstrategiene i FDP-J. Dette samme gjelder for Vagle-området i sør. Jordbruksområder vil ha en viktig funksjon som grønne områder i en ellers tettbygd by.

Fylkesmannen legger til grunn at en viss varig sikring av jordbruksarealer i tilknytning til utbyggingsområder i Sandnes Øst, og i andre utbyggingsområder i kommunen, ikke bare blir sett på som "tap" og reduksjon av utbyggingsgrunn, men også som en ressurs for bærekraftig byutvikling og bokvalitet."

OPPSUMMERING

Fylkesmannen vil framheve at grunnføresetnaden for omfattande utbygging i Sandnes aust er omsynet til jordvernet, og då på lenger sikt enn dei 40 åra som er tidsperspektivet i FDP-J. Dette er eigentleg første steg i ei langsiktig utvikling mot aust, og slik sett må det her planleggjast infrastruktur med tanke på ei vidare byutvikling enn det som er skissert i masterplanen. Eit meir langsiktig perspektiv må også takast med når det skal diskuterast grunnlag for bybane, inkludert kostnad for første del av utbygginga. I eit slikt perspektiv kan ikkje utbygging lengst nordaust på beste jordbruksjord på Vatne/Vatneli, etter vår vurdering omtalast som ein føresetnad for framtidig banebasert byutvikling for heile Sandnes øst.

FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ FYLKESMANNEN:

1. Rogaland fylkeslandbruksstyre gir ros til Sandnes kommune for å ha prioritert vesentlege ressursar til arbeidet med konkretisering av utbygging i Sandnes øst og utarbeidet av "Masterplan Sandnes Øst".
2. Rogaland fylkeslandbrukstyre vil understreke at jordvernomsyn og bygging av bybane er eit premiss for utbygging av Sandnes aust. Dersom banen ikkje blir sikra realisering er utbygging i Sandnes aust ikkje lenger eit alternativ for byutvikling på Jæren, jf fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J).
3. Rogaland fylkeslandbrukstyre føreset at det i kommande arbeid med kommuneplan for områda i Sandnes aust blir sett absolutte rekkefølgekrav om tidleg utbygging av bybane som sikrar effektiv arealutnytting og framtidig realisering av utbygging på mindre uproduktive areal fram til Sviland.
4. Rogaland fylkeslandbrukstyre kan ikkje sjå at "Masterplan Sandnes Øst" dokumenterar at alternativ bybanetrasè øst med tilhøyrande mest omfattande nedbygging av matjord av nasjonal verdi, er einaste alternativ som gir tilstrekkelig kundegrunnlag og økonomi for realisering av bybane.
5. Rogaland fylkeslandbrukstyre vil understreke at særleg matfylket Rogaland må akseptere samfunnmessige kostnader for å kunne gi matjord særleg vern. Dette gjeld også utbygging av Sandnes Øst og val av framtidig bybanetrasè.
6. Med bakgrunn i nasjonale jordverninteresser i området, føreset fylkeslandbrukstyret at austleg grense for utbygging ikkje går lenger enn til tunnelinnslag for ny veg til Gandsfjord bru.

Fylkesmannen, landbruksavdelinga 10.12.2009

Anfinn Rosnes
fung. landbruksdirektør

Dagfinn Hatløy
seniorrådgivar

AVRØYSTING I FYLKESLANDBRUKSSTYRET 17.12.09

Fellesforslag frå Fylkeslandbruksstyret om endringar av pkt. 2, 3 og 6

Pkt. 2:

Rogaland fylkeslandbrukstyre vil understreke at jordvernomsyn og bygging av bybane/kollektivtrase er eit premiss for utbygging av Sandnes aust.

Dersom banen/kollektivtrase ikkje blir sikra realisering er utbygging i Sandnes aust ikkje lenger eit alternativ for byutvikling på Jæren, jf fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J).

Pkt. 3:

Rogaland fylkeslandbrukstyre føreset at det i kommande arbeid med kommuneplan for områda i Sandnes aust blir sett rekkefølgjekrav om utbygging av bybane som sikrar effektiv arealutnytting og framtidig realisering av utbygging på mindre uproduktive areal fram til Sviland.

Pkt. 6:

Med bakgrunn i nasjonale jordverninteresser i området, føreset fylkeslandbrukstyret at bybanen blir lagt så nært opp til det vestre alternativ som mogleg frå Vatnekrossen til banen møter midtre og austre alternativ ved Sviland nord (Ødegård).

Rogaland fylkeslandbrukstyre føreset elles at tunnelinnslag og ny veg frå Gandsfjord bru blir lagd lengst mogleg vest.

Fellesforslaget for pkt 2,3 og 6 blei samrøystes vedtatt (7-0)

VEDTAK (SAMRØYSTES 7-0):

1. Rogaland fylkeslandbruksstyre gir ros til Sandnes kommune for å ha prioritert vesentlege ressursar til arbeidet med konkretisering av utbygging i Sandnes øst og utarbeidet av "Masterplan Sandnes Øst".

2. Rogaland fylkeslandbrukstyre vil understreke at jordvernomsyn og bygging av bybane/kollektivtrase er eit premiss for utbygging av Sandnes aust.

Dersom banen/kollektivtrase ikkje blir sikra realisering er utbygging i Sandnes aust ikkje lenger eit alternativ for byutvikling på Jæren, jf fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J).

3. Rogaland fylkeslandbrukstyre føreset at det i kommande arbeid med kommuneplan for områda i Sandnes aust blir sett rekkefølgjekrav om utbygging av bybane som sikrar effektiv arealutnytting og framtidig realisering av utbygging på mindre uproduktive areal fram til Sviland.

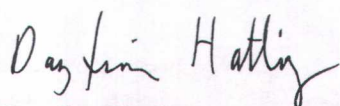
4. Rogaland fylkeslandbrukstyre kan ikkje sjå at "Masterplan Sandnes Øst" dokumenterer at alternativ bybanetrasè øst med tilhøyrande mest omfattande nedbygging av matjord av nasjonal verdi, er einaste alternativ som gir tilstrekkelig kundegrunnlag og økonomi for realisering av bybane.

5. Rogaland fylkeslandbrukstyre vil understreke at særleg matfylket Rogaland må akseptere samfunnmessige kostnader for å kunne gi matjord særleg vern. Dette gjeld også utbygging av Sandnes Øst og val av framtidig bybanetrasè.

6. Med bakgrunn i nasjonale jordverninteresser i området, føreset fylkeslandbrukstyret at bybanen blir lagt så nært opp til det vestre alternativ som mogleg frå Vatnekrossen til banen møter midtre og austre alternativ ved Sviland nord (Ødegård).

Rogaland fylkeslandbrukstyre føreset elles at tunnelinnslag og ny veg frå Gandsfjord bru blir lagt lengst mogleg vest.

Fylkesmannen, landbruksavdelinga 22.12.2009



Dagfinn Hatløy
seniorrådgivar

Utskrift sendt til:

Sandnes kommune Postboks 583 4305 Sandnes

Kopi til:

Rogaland Bondelag	Sandvikveien 21	4016	Stavanger
Miljøverndepartementet	Postboks 8013 Dep.	0030	Oslo
Samferdselsdepartementet	Postboks 8010 Dep	0030	Oslo
Jordvernforeningen i Rogaland v/Andreas Joa	Sør Kolnesvegen 120	4050	Sola
Statens landbruksforvaltning	Postboks 8140 Dep.	0033	Oslo
Jordvernutvalget Sandnes Bondelag v/Paul	Vassvikveien 106	4308	Sandnes
Kyllingstad			
Rogaland fylkeskommune,	Sentrum Postboks 130	4001	Stavanger
Regionalutviklingsavdelingen			
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	Oslo

Kommuneplan-
komiteen
24.08.09 -
sak 12/09 -
Vedlegg 5

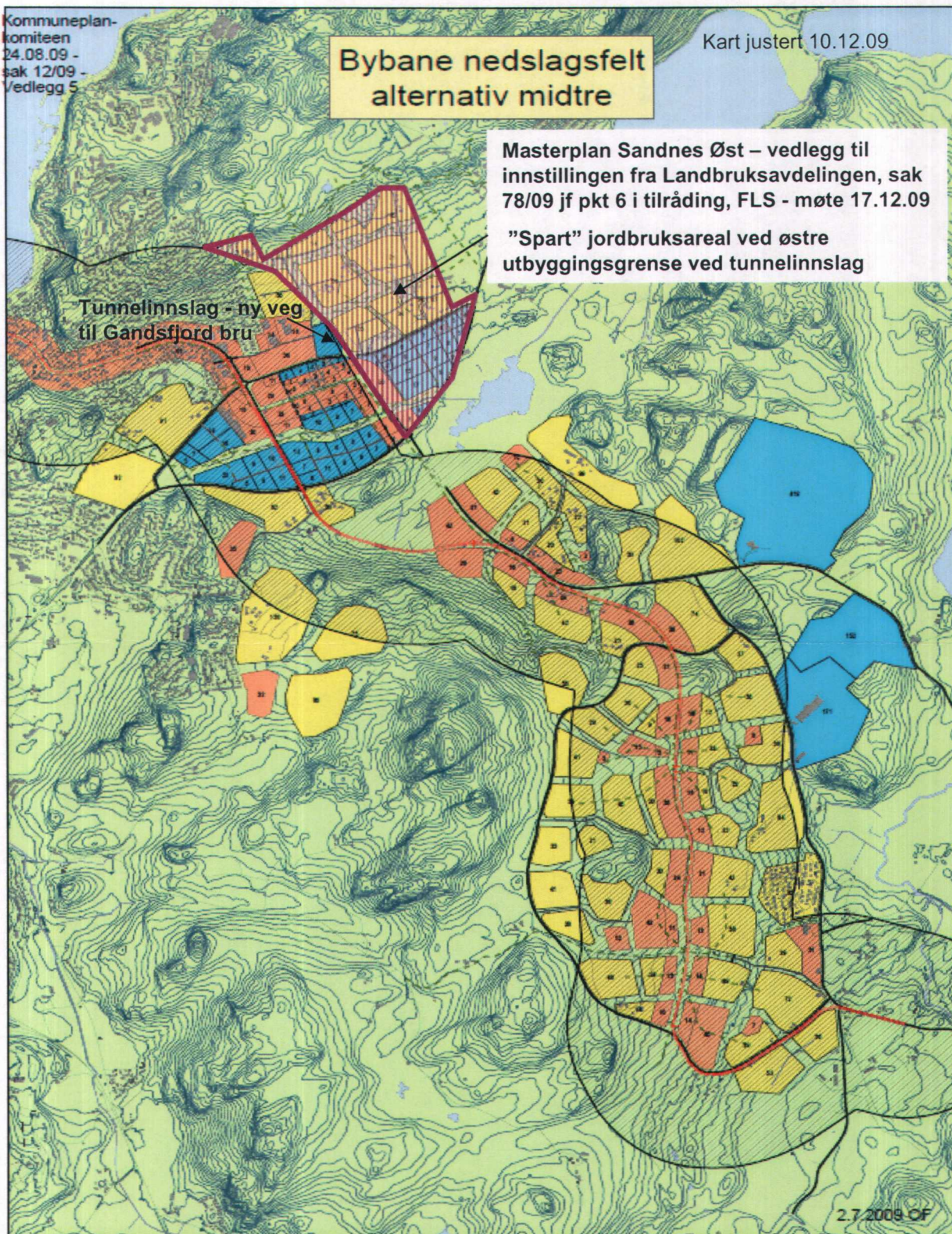
Kart justert 10.12.09

Bybane nedslagsfelt alternativ midtre

Masterplan Sandnes Øst – vedlegg til
innstillingen fra Landbruksavdelingen, sak
78/09 jf pkt 6 i tilråding, FLS - møte 17.12.09

"Spart" jordbruksareal ved østre
utbyggingsgrense ved tunnelinnslag

Tunnelinnslag - ny veg
til Gandsfjord bru



2.7.2009 CF