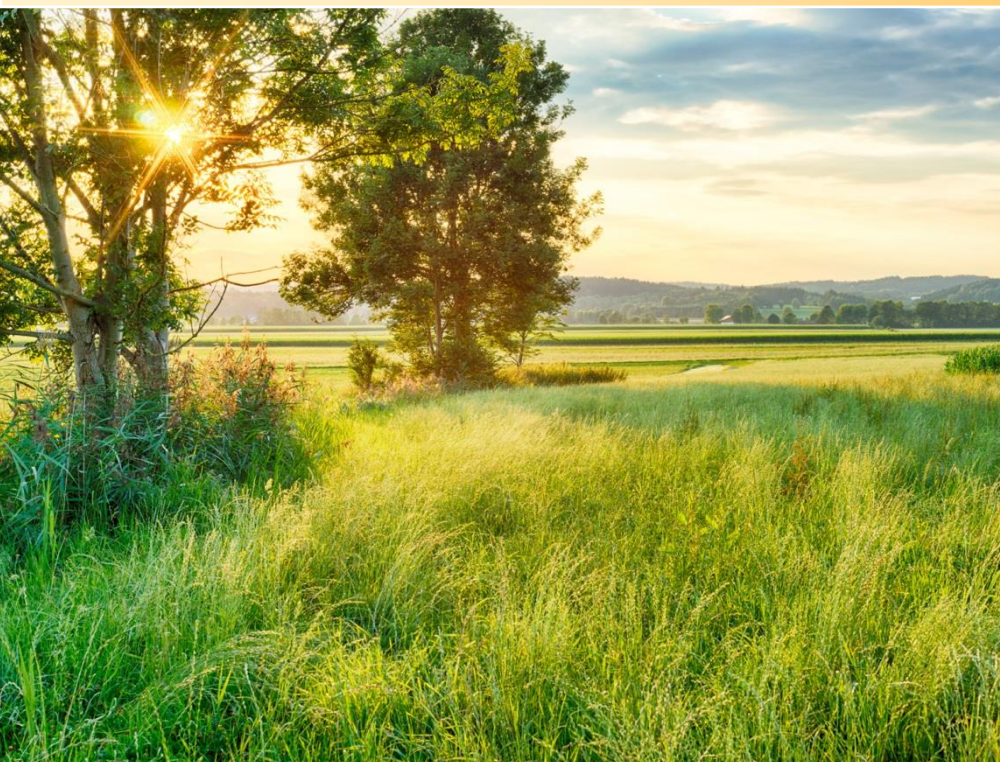


FORVALTNINGSREVISJON AV
JORDVERN



HÅ KOMMUNE
MARS 2015

INNHold

Innhold	3
Sammendrag	4
Rådmannens kommentar	9
Rapporten	10
1 Innledning	12
1.1 Formål og problemstillinger	12
1.2 Revisjonskriterier og metode.....	12
2 Faktabeskrivelse og vurderinger	13
2.1 Innledning	13
2.2 Jordvern.....	13
2.3 Jordbruksareal i drift	14
2.4 Nydyrking.....	16
2.5 Omdisponering av jordbruksjord	18
2.6 Utvikling i antall dispensasjoner	22
2.7 Faktisk, men ikke formell, omdisponering.....	25
2.8 Følges sentrale føringer?	27
2.9 Arealregnskap i kommuneplan	31
2.10 Holdning i nærings- vs. boligsaker.....	32
2.11 Konsekvenser av dobbeltspor	33
2.12 Utvikling framover?.....	35
Vedlegg	38

SAMMENDRAG

Formålet med dette prosjektet har vært å se nærmere på hvordan Hå kommune følger sentrale føringer for jordvern og hvordan jordvernet er ivaretatt i den gamle og nye kommuneplanen. Prosjektet tar også sikte på å beskrive hvor mye landbruksareal som er nedbygget i kommunen de siste årene. Endelig vil prosjektet forsøke å si noe om fremtidige konsekvenser av den nye kommuneplanen.

Hovedinntrykk:

- Jordvernet blir godt ivaretatt i Hå kommune
- Lite jordbruksjord omdisponeres til andre formål, og kommunens areal med fulldyrket jord har økt de siste årene.
- Den nye kommuneplanen er et godt verktøy for å sikre jordvernet i årene fremover. På kort sikt vil den føre til at det blir bygget ned noe jordbruksjord, men samtidig konsentreres veksten innenfor noen få områder, noe som vil kunne spare jordbruksarealet på lengre sikt.

De siste ni årene har en stadig mindre del av jordbruksjorden blitt bygget ned i Hå kommune. Fra 2005 til 2010 ble mellom 90 og 250 dekar jordbruksjord omdisponert, og fra 2011 til 2014 ble mellom 14 og 33 dekar omdisponert.

Hoveddelen av omdisponeringene dreier seg om bruksendringer. Det er sjelden at dispensasjonene gjelder oppføring av nybygg på «jomfruelig» jordbruksjord. Dette innebærer at **jordvernet i liten grad utfordres gjennom dispensasjonene**, og at den reelle omdisponeringen er svært liten. Gjennomgangen vår tyder på at den reelle omdisponeringen av jordbruksjord er mellom fem og ti prosent av det som fremkommer i tallene fra SSB. Det betyr at mellom fem og ti dekar totalt ble omdisponert fra jordbruksjord til andre formål, de fire siste årene.

Dette betyr at **den reelle omdisponeringen av jordbruksjord har vært helt marginal i Hå kommune de siste årene.**

Samtidig har kommunens areal med fulldyrket jord økt med 900 dekar, de siste fem årene. Dette skyldes nydyrking, og at det foregår langt mer nydyrking enn nedbygging av landbruksjord i Hå kommune.

Faktiske, men ikke formelle, omdisponeringer. Fra 2007 til 2013 har det vært et visst arealforbruk i forbindelse med bygging av driftsbygninger i landbruket. Dette er relatert til selve jordbruksdriften, noe som innebærer at bøndene ikke trenger å søke om dispensasjon. Derfor fanges ikke denne type omdisponeringer opp i den nasjonale statistikken. Eksempler på slike omdisponeringer er tilbygg til driftsbygninger, minkhus eller gjødselsilo. Fra 2007 til 2013 ble drøyt 300 dekar brukt i forbindelse med bygging

av driftsbygninger i landbruket¹. Om lag halvparten av dette arealet ble tatt fra den fulldyrkede jorda, dvs. drøyt 150 dekar. **Dette innebærer at den reelle bruken av jordbruksjord i forbindelse med bygging av driftsbygninger i landbruket er langt større enn i forbindelse med de formelle omdisponeringene.**

Arealforbruket i forbindelse med driftsbygninger er imidlertid ikke bare knyttet til selve bygget. Det går også med en del areal i forbindelse med områdene rundt bygningen (veier osv.). Den mest interessante utviklingstrenden fra 2007 til 2013 er at det omdisponerte arealet rundt driftsbygningene er redusert betydelig. Fra 2007 til 2009 var mellom 50 og 60 prosent av det omdisponerte arealet til driftsbygninger i realiteten knyttet til arealbruk rundt selve bygningene. I 2012 og 2013 var dette redusert til 26 og 28 prosent. Dette kan være tilfeldige variasjoner, men en mulig forklaring er at stadig flere bygger på eksisterende driftsbygninger, i stedet for å bygge nytt. Dette er den sentrale tanken bak det såkalte folkefjøsprosjektet, som Hå kommune tok initiativet til i Rogaland. Dette fører til lavere kostnader for bonden, og arealbehovet blir også mindre.

Følges sentrale føringer? Ja. I kommuneplanen for perioden 2007 – 2022 ble det trukket opp en langsiktig grense mellom tettstadsareal og omkringliggende landbruksareal mot sør, vest og nord for stasjonsbyene. I den nye kommuneplanen er det blitt fastlagt **en langsiktig grense øst for de tre stasjonsbyene.** Dette er et viktig jordverngrep og er også **én av indikatorene på måloppnåelse for sikring av kjerneområde landbruk, i regionalplan for Jæren.**

Den andre indikatoren på måloppnåelse er antall dispensasjoner i kjerneområdet for landbruk. Selv om ikke kommunen har en egen måleindikator for kjerneområdet for landbruk, viser vår gjennomgang at det er veldig lite jordbruksareal som reelt sett blir omdisponert. **Dette indikerer også måloppnåelse langs denne indikatoren.**

Utvikling framover? Vi er bedt om å svare på om føringene i den nye kommuneplanen fører til at det blir bygget ned mer eller mindre jordbruksareal i Hå kommune i årene fremover.

Ettersom den reelle omdisponeringen har vært svært liten de siste tre årene, skal det godt gjøres å redusere antall dekar som omdisponeres. Grepene som er gjort i den nye kommuneplanen er imidlertid godt egnet til å hindre spredt utbygging og konsentrere utbyggingen til noen få områder, i tråd med regionale og statlige føringer. I tillegg satses det på transformasjon og fortetting innenfor disse områdene. Den nye planen er således et godt verktøy som tilrettelegger for at jordvernet blir ivaretatt.

¹ Vi ser her bort fra én bygning – Miljøgartneriet – som var svært arealkrevende (110 dekar), og som er veldig lite representativ for arealet som går med til bygging av driftsbygninger i landbruket i Hå kommune. Arealet som gikk med her tilsvarer 93 bygg, eller det samlede arealet i forbindelse med påbygg av driftsbygninger for 2011, 2012 og 2013.

Samtidig er nesten 1000 dekar LNF-jord² satt av til andre formål i den nye kommuneplanen, hvorav knappe 400 dekar innenfor det såkalte [kjerneområdet for landbruk](#) (Det er her den beste jordbruksjorden ligger).

Dersom kommunen bruker alt LNF-arealet som er satt av til andre formål i løpet av 14-årsperioden, innebærer dette et årlig arealtap på 68 dekar, og 27 dekar innen kjerneområdet for landbruk. Dette er mer enn det faktiske arealtapet som vi har sett de siste årene. **Slik sett kan føringene i den nye kommuneplanen representere en fare for at det bygges ned mer jordbruksjord fremover, enn de siste årene.**

Men utnyttelsesgraden vil bli påvirket av en rekke andre faktorer, spesielt befolkningsveksten. Dess større befolkningsveksten blir, dess sterkere blir arealbehovet. Dersom befolkningsveksten avtar, vil også arealbehovet avta, og LNF-jord spart.

Men en kan også meget vel tenke seg at neste revisjon av kommuneplanen vil kunne føre til en økt fortetting i byene/tettstedene, i tråd med opptrukne grenser. Dette vil i så fall kunne medføre større deler veksten håndteres gjennom fortetting, samt at deler av den avsatte jordbruksjorda blir spart.

I et 40-års perspektiv ser det ut til at jordvernet vil bli godt ivaretatt i Hå kommune. Østgrensen er lagt, og det er usannsynlig at den vil bli endret nevneverdig. Dels henger dette sammen med den politiske viljen i kommunen (konsentrasjon av boligbygging i stasjonsbyene og satsing i Stokkelandsmarka), og dels henger det sammen med sterke jordvernføringer fra regionalt og sentralt hold. Første etappe av dobbeltsporet ser ut til å gå fra Sandnes til Nærbø, noe som vil kunne føre til et kortvarig press på boligbygging på Nærbø. Dersom dette skjer, er det mer sannsynlig at tetthetskravene kommer til å øke, enn at grensene utvides

En eventuell videreføring av dobbeltsporet videre sørover, fra Nærbø til Eigersund, er lengre frem i tid, og vil blant annet avhenge av passasjertall, reisetider, godsavvikling mm.

Dobbeltspor. Hvorvidt det blir et dobbeltspor fra Sandnes til Eigersund vil avhenge av flere faktorer, blant annet passasjertall, reisetider, godsavvikling mm. Hvis vi likevel antar at det vil komme et dobbeltspor, er det usikkert hvor mye jordbruksareal som vil måtte omdisponeres. Vi har ennå for lite detaljert informasjon om dette, og arealtapet vil avhenge av hvilket alternativ som velges. Per i dag ser det ut til at det står mellom **to alternativ**, ett som innebærer dobbeltspor i en ny trasé, og ett som vil ligge tett inntil dagens bane. Et estimat Rogaland Revisjon har gjort tyder på at **et dobbeltspor langs den gamle traséen** vil kreve om lag 120 LNF-dekar totalt, hvorav 60 innenfor kjerneområdet for landbruk. På grunn av lengre byggetid, strengere sikkerhetskrav og drift på dagens bane, vil dette alternativet trolig koste opp mot 50 prosent mer.

² LNF = Landbruks-, natur- og friluftsområder.

Et estimat Rogaland Revisjon har gjort av et dobbeltspor i ny trasé tyder på at dette vil kunne kreve 480 dekar LNF-jord og 240 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk. Men dette vil samtidig frigi areal fra den gamle jernbanetraséen. Dersom alt dette kan omdisponeres til landbruk vil det utgjøre 360 dekar totalt, og halvparten innenfor kjerneområdet for landbruk. I så fall vil dobbeltsporet innebære et nettotap på 120 dekar LNF-jord, og 60 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk. Det er imidlertid vanskelig å si om kvaliteten på denne jorda vil kunne bli like god som kvaliteten på den nedbygde jorda.

Dersom det ikke bygges dobbeltspor, vil det kunne bli aktuelt å bygge flere/bedre veier for å håndtere den fremtidige befolkningsveksten. Det er imidlertid vanskelig å anslå hvor mange dekar jordbruksjord dette eventuelt vil utgjøre.

Hovedpoenget her er å understreke at en framtidig befolkningsvekst vil generere en framtidig trafikkvekst, og da er spørsmålet om denne skal håndteres gjennom økt satsing på jernbane eller gjennom utbygging/utbedring av vei.

Dobbeltsporet er et godt eksempel på et tiltak som vil kunne være et jordverntiltak og en trussel mot jordbruksjorda, på samme tid. På kort sikt vil det føre til at en del jordbruksjord blir nedbygget. Samtidig er det et viktig grep for å konsentrere bolig- og næringsveksten langs stasjonsbyene og Stokkelandsmarken, og bidra til fortetting. På litt lengre sikt vil det sannsynligvis føre til mindre inngrep av jordbruksarealet. Kort sagt: Man omdisponerer noe matjorda de nærmeste årene for å kunne bevare større deler av matjorda i framtiden.

Kommunens nye øst-grense er et annet eksempel på noe som både er et viktig jordverntiltak og som er en trussel mot deler av jordbruksjorda. Innenfor den nye grensen er det satt av betydelige jordbruksareal til andre formål, noe som vil utfordre denne jordbruksjorda i årene fremover. Samtidig bidrar lukkingen av stasjonsbyene og Stokkelandsmarken til at veksten konsentreres her. Dette forhindrer spredt utbygging og skjærer annen jordbruksjord fra å bli bygget ned. I et lengre perspektiv er det grunn til å tro at også dette grepet fører til en styrking av jordvernet.

Holdning i nærings- vs. boligsaker. Hvorvidt formålet er næringsvirksomhet eller boligsaker synes ikke å være avgjørende for kommunens holdning i dispensasjonssaker. Det er de overordnede jordvernføringene som er styrende i begge tilfeller, og grunnholdningen er at man er restriktiv med dispensasjoner. Det er først og fremst det potensielle konfliktnivået et tiltak vil skape, som er avgjørende for holdningen kommunen utviser ([se faktadel](#)). Når det gjelder holdningen på plannivå så er i den nye kommuneplanen for første gang eksplisitt uttalt at plasskrevende industri skal plasseres vekk fra jordbruket.

Bedre styringsinformasjon i forbindelse med omdisponeringer av jordbruksjord. Kommunen har frem til i dag ikke hatt noe system for føring av antall dispensasjons-

saker, eller hvilke saker som er innvilget og hvilke som er avslått. Tallene vi har brukt for 2011 til 2013 er fra Fylkesmannen, mens vedtakstallene for 2014 er basert på en manuell gjennomgang av alle saker, foretatt av kommunen.

Vi anbefaler kommunen å utarbeide enkle årlige oversikter over antall dispensasjonsaker og antall dekar som er omdisponert.

Vi tror det vil være en god idé å dele oversiktene inn i hvor mye areal som reelt sett er omdisponert, hvor mye som er bruksendringer, og hvor mye av det som er reelt sett omdisponert som er innenfor kjerneområdet for landbruk. Dette vil ikke være spesielt tidkrevende, og vil kunne gi kommunen god oversikt over hvor mye av jordbruksjorda som omdisponeres, og kvaliteten på denne jorda.

Det er positivt at kommunen fører statistikk over arealbruk i forbindelse med oppføringer av driftsbygninger i landbruket. Dette er et nyttig supplement til statistikken omkring de formelle omdisponeringene, og samlet vil dette gi kommunen bedre styringsinformasjon mht. hvor mye av jordbruksjorda som omdisponeres.

RÅDMANNENS KOMMENTAR

Rådmannens kommentar – datert 26.03.2015:

«Rådmannen har ikkje vesentlege merknader til utkast til forvaltingsrapporten om jordvern i Hå. Rapporten gir etter rådmannens vurdering ein god, oversiktleg og interessant oversikt over status for jordvernet kommunen.»

RAPPORTEN

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

Formålet med prosjektet er å se nærmere på hvordan Hå kommune følger sentrale føringer for jordvern og hvordan jordvernet er ivaretatt i den gamle og nye kommuneplanen. Prosjektet tar også sikte på å beskrive hvor mye landbruksareal som er nedbygget i kommunen de siste årene. Endelig vil prosjektet forsøke å si noe om fremtidige konsekvenser av den nye kommuneplanen.

Aktuelle problemstillinger

- I hvilken grad følger Hå kommune sentrale føringer for jordvern?
- Hvordan er jordvernet ivaretatt i den nye vs. den gamle kommuneplanen? I hvilken grad er jordvernsbestemmelsene i tråd med nasjonale føringer?
- Hvor mye areal er bygget ut i Hå kommune de siste årene (ti år)? Hvor mye av dette er jordbruksjord?
- Hvor mange dispensasjoner knyttet til jordvern har det vært de siste årene (2011-2014)?
- Vil føringene i den nye kommuneplanen føre til at det blir bygget ned mer eller mindre jordbruksareal i årene fremover?

Kontrollutvalet i Hå har behandlet saken i møte 26.11.2014 sak 40/14:

- Under problemstilling 5 foreset kontrollutvalet at revisor og ser på kva konsekvens dobbeltspor på jernbanen vil få for bruk av jordbruksareal.
- I tillegg har en same holdning når det gjeld bustad kontra industri?

1.2 REVISJONSKRITERIER OG METODE

En beskrivelse av rapportens avgrensning, revisjonskriterier og metode, finnes i [vedleggsdelen](#).

2 FAKTABESKRIVELSE OG VURDERINGER

2.1 INNLEDNING

Folketallet i Hå kommune har vokst jevnt de siste årene, og befolkningsveksten har vært spesielt høy de siste seks årene. Fra 2007 til 2013 økte folketallet med mellom 2500 og 3000 innbyggere, og den gjennomsnittlige veksten har vært på 2,7 prosent. Dersom veksten fortsetter vil det være om lag 25 000 innbyggere i kommunen i 2028 (jf. Kommuneplan for 2014-2028).

Hå kommune har en omfattende utbygging av både tettsteder, næringsareal, fritidsboliger som er viktige for samfunnet. Det er stor etterspørsel etter areal og det er økende konkurranse om arealbruken mellom de ulike interessene.

Hå er samtidig en av landets viktigste jordbrukskommuner, og nesten 1/3 av kommunens areal er nyttet til jordbruksformål. Hå har klart størst jordbruksareal i Rogaland, og har blant jærkommunene den høyeste andelen primærnæringsarbeidsplasser (9 prosent i 2013).

For Hå kommune er det en viktig balansegang å håndtere den forventede befolkningsveksten i kommunen, samtidig som det blir tatt hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap.

I den kommende kommuneplanen er det foreslått å redusere boligbyggingen på Nærbø, Varhaug og Vigrestad, og flytte utbyggingen til Stokkelandsmarka. Målet for antall nye boliger (166 i året) står imidlertid fast.

2.2 JORDVERN

Jordvern dreier som å beskytte den dyrkede eller dyrkbare jorden, ofte omtalt som matjorden. Jordvern er en politisk motreaksjon på samfunnets nedbygging og høye forbruk av matjord³.

Hvert år bygges det ned store områder med matjord i Norge. Matjorden forsvinner gjennom at det blir åpnet for å ta arealet i bruk til andre formål enn matdyrking og jordbruksproduksjon. Mest matjord går tapt gjennom boligbygging, samferdselsutbygging og utbygging av industri.

Norge har svært lite dyrket mark på grunn av topografi og klima. Dyrket areal utgjør kun 3 prosent av landarealet i Norge⁴. En tredjedel av dette kan benyttes til dyrking av

³ Wikipedia.

matvareproduksjon (1,3 prosent), mens resten er best egnet til grasdyrking⁵. Jordbruksarealet per innbygger har gått ned og er lavere enn gjennomsnittet i Europa. Ifølge et brev fra landbruks- og matdepartementet har Norge «*nesten ikke reserver med sikte på nydyrking i de beste klimasonene. At den beste jorda ligger der utbyggingspresset er størst, skaper ekstra store utfordringer i forhold til forvaltning av arealene*⁶.»

Landbruksområdene på Jæren har stor nasjonale verdi, og ligger i beste klimasone med et svært godt jordsmonn. Ifølge Regionalplan for Jæren⁷ er det klare nasjonale mål om sikring av høyproduktive jordbruksarealer mot utbygging.

I det nevnte departementsbrevet ble det uttrykt bekymring for at målet om halvering av den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle arealene innen 2010, ikke ble nådd. Her gir departementet klart uttrykk for at fylkeskommuner og kommuner skal hindre nedbygging av verdifulle landbruksområder.

Stoltenberg-regjeringen uttrykte en nasjonal målsetting om halvering av omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene (jf. brev til kommunene, datert 21.2.06). I et brev fra landbruks- og matdepartementet, datert 19.11.10 står det at «*omdisponeringen gjennom arealplaner, spredt utbygging og dispensasjoner, må begrenses.*»

2.3 JORDBRUKSAREAL I DRIFT

2.3.1 SSB-TALLENE GIR IKKE ET RIKTIG BILDE AV UTVIKLINGEN

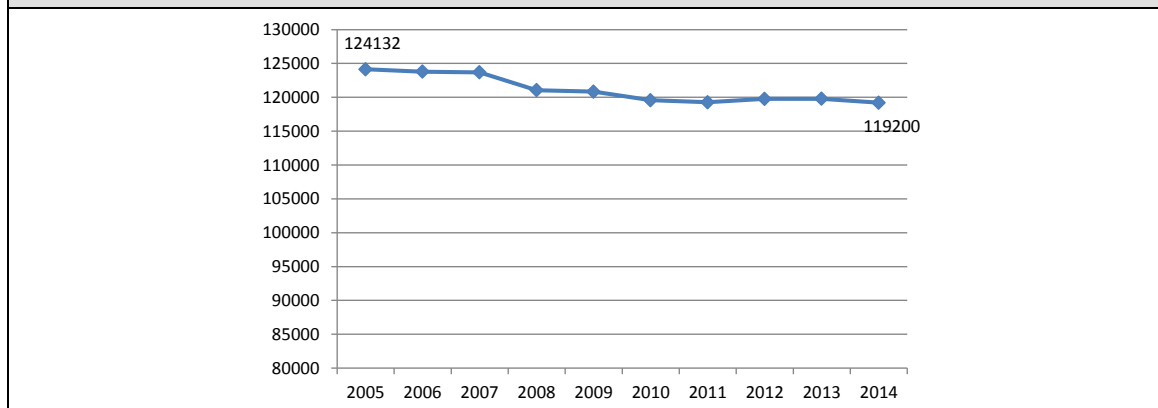
Tall fra SSB tyder på at det fra 2005 til 2013 har vært en nedgang i antall dekar jordbruksareal i drift i Hå kommune (se figur under). Nedgangen er på 3,5 prosent, den nasjonale nedgangen er i samme periode på 2,9 prosent.

⁴ Regionalplan for Jæren.

⁵ Kilder. Brev fra landbruks- og matdepartementet, 19.11.2010, *Kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene*. Regionalplan for Jæren, Wikipedia.no.

⁶ Brev fra landbruks- og matdepartementet, 19.11.2010

⁷ Ifølge § 8-2 i plan- og bygningsloven skal regional plan legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

Figur 1 – Jordbruksareal i drift i Hå kommune (Enhet: Dekar. Kilde: SSB⁸)

Tilbakemeldingene fra Fylkesmannen og fra kommunen tyder på at denne nedgangen ikke er reell, men skyldes en digitalisering av gårdskartene, foretatt av Norsk institutt for skog og landskap ved Universitetet i Ås⁹. Dette førte til at man fikk mer korrekte og oppdaterte arealtall.

Selv om ikke tallene fra SSB er helt korrekte, gir de likevel et godt bilde av forskjellene mellom Hå, Klepp og Time mht. jordbruksareal i drift. **I 2013 var det knapt 120 000 dekar jordbruksareal i drift i Hå kommune. I Klepp og Time var hhv. ca. 75 000 og 79 000 dekar i drift. kommunene.**

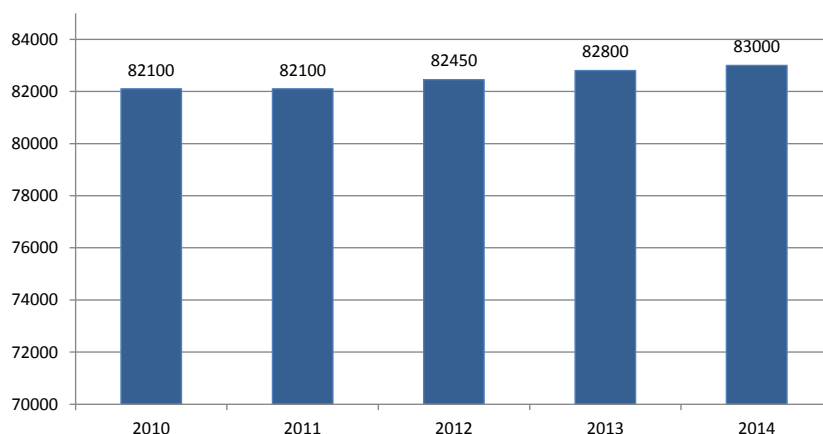
2.3.2 KOMMUNENS TALL GIR ET BEDRE BILDE AV UTVIKLINGEN

Indikatoren *Jordbruksareal i drift*, består av to delindikatorer: Fulldyrket jord og Innmarksbeite. Vi får opplyst at det var i alt 119 200 dekar i drift i 2014. Dette skyldes ikke en nedgang i jordbruksareal fra 2013 til 2014, men feilregistreringer mht. indikatoren innmarksbeite, som er i ferd med å rettes opp (se under). Vi får opplyst at antall dekar med innmarksbeite har vært noenlunde konstant de siste årene. Noe har blitt nydyrket til fulldyrket jord, mens annen mindre produktiv jord er blitt kultivert opp til innmarksbeite. I sum innebærer dette at det har vært små endringer de siste årene.

For den andre og største indikatoren, *Fulldyrket jord*, har det vært en liten vekst i areal de siste årene. Dette illustreres i figuren under.

⁸ Tallene for 2014 har vi fått fra kommunen 03.03.15.

⁹ Instituttet har i dag både jordregistre og gårdskart på internett. Sistnevnte viser kart over arealressurser, og betegner arealtall for en valgt landbrukseiendom. Jordregister er en kommunevis arealstatistikk per landbrukseiendom for bruk i landbruksforvaltningen.

Figur 2 – Fulldyrket jord i Hå kommune (Enhet: Dekar. Kilde: Jordbruksavdelingen i Hå kommune)¹⁰

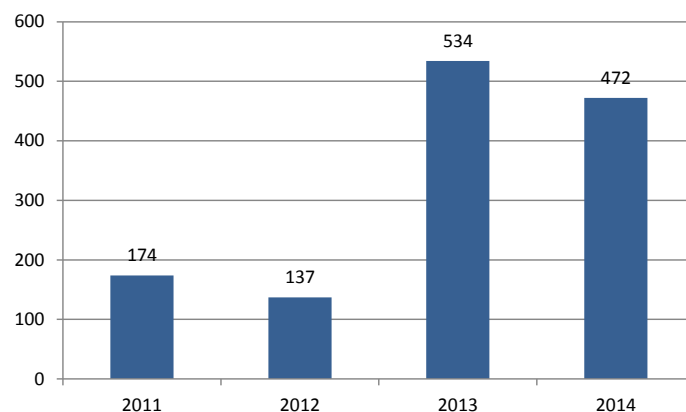
Vurdering av tallmateriale: Gjennomgangen vår tyder på at jordbruksavdelingen i Hå gjør et omfattende arbeid for å sikre mest mulig korrekte tall mht. jordbruksareal i drift. Dette gjøres ved hjelp av flyfoto som er tatt av Norsk institutt for skog og landskap (de eldste er fra 2007-2008 og de nyeste er fra 2013). Arealtallene justeres i tråd med disse bildene. I de tilfellene man er usikre, eller der arealet i gårdbrukerens tilskuddssøknad ikke stemmer overens med tallet på kartet, foretas det besøk på gården og stedlige arealmål, slik at arealmålene blir mest mulig korrekte.

Etter vår vurdering er dette positivt for likebehandlingen av gårdbrukerne, og for tallene som brukes i det videre styringsgrunnlaget. Vi får opplyst fra jordbruksavdelingene at tallene for fulldyrket jord er så godt som hundre prosent korrekte, mens tallene for innmarksbeite er åtti- nitti prosent korrekte. Det pekes på at det er en vanskelig oppgave å sikre hundre prosent korrekte tall, men at man har en ambisjon om ha 90-95 prosent korrekte tall for innmarksbeite.

2.4 NYDYR KING

Hå kommune har en betydelig grad av nydyrking de siste årene. De siste to årene har det blitt nydyrket om lag 500 dekar hvert år.

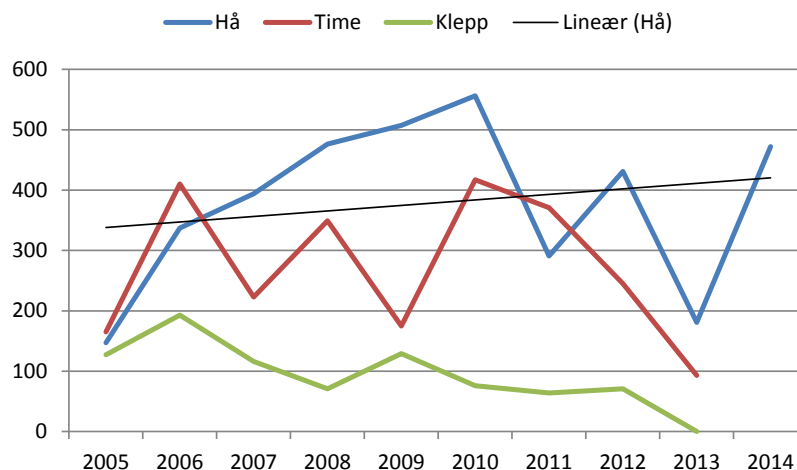
¹⁰ Benevnelsen i figuren brukes for enkelthets skyld. Figuren viser ikke nøyaktig hvor mye dyrket jord det er i kommunen. Det som er oppgitt er hvor mye dyrket jord bønder i Hå kommune har fått godkjent i forbindelse med deres søknader om produksjonstilskudd. Noen bønder i Hå leier jord i andre kommuner, mens bønder i andre kommuner leier jord i Hå kommune. Hå-bønder leier eller eier om lag 1000 til 2000 dekar i andre kommuner, og sannsynligvis er tallet noenlunde likte andre veien også.

Figur 3 – Oppmålt nydyrket jord i Hå kommune, i dekar (kilde: Jordbruksavdelingen)

Som noen kanskje allerede har merket seg, er økningen i nydyrket jord høyere enn økningen i fulldyrket jord. Forklaringen på dette er av nokså teknisk karakter.¹¹

Uansett er hovedtrenden lik – en økning i nydyrket jord fører til mer fulldyrket areal i kommunen.

Sammenligninger med andre kommuner. Vi har ikke sammenlignbare tall som sier noe om faktisk nydyrket jord, men vi har tall fra SSB som sier noe om hvor mye som er godkjent nydyrket (av kommunen)¹². Dette illustreres i figuren under.

Figur 4 – Godkjent nydyrket areal i Jær-kommunene de siste årene, i dekar (kilde: SSB)¹³

¹¹ Oppmålt nydyrket jord er oppført det året arealet ble oppmålt og tilskuddet til nydyrking ble utbetalt. I noen tilfeller kan deler av nydyrkingsfeltet ha vært i bruk i flere år før oppmåling, noe som gjør at dette fremkommer i tallene for fulldyrket jord, men ikke i tallene for oppmålt nydyrket jord. Se dessuten forklaring i fotnote ni. En tredje forklaring er arbeidet kommunen gjør med å rette rettinger i gårdskartet. Feilregistreringer går ut etter hvert som kommunen legger inn endringer i kartet.

¹² En liten del av søknadene om nydyrking blir ikke godkjent av kommunen. Dette skyldes hovedsakelig konflikter med kulturminner- eller miljøvern hensyn.

¹³ Antall søknader om nydyrking etter jordloven innvilget i prosent av søknader i alt

Selv om bildet varierer fra år til år, er trenden en liten vekst i Hå kommune. Vi har også tatt med 2014-tallene for Hå kommune (mottatt av jordbruksavdelingen), men har ikke tallene for 2014 i de andre kommunene.

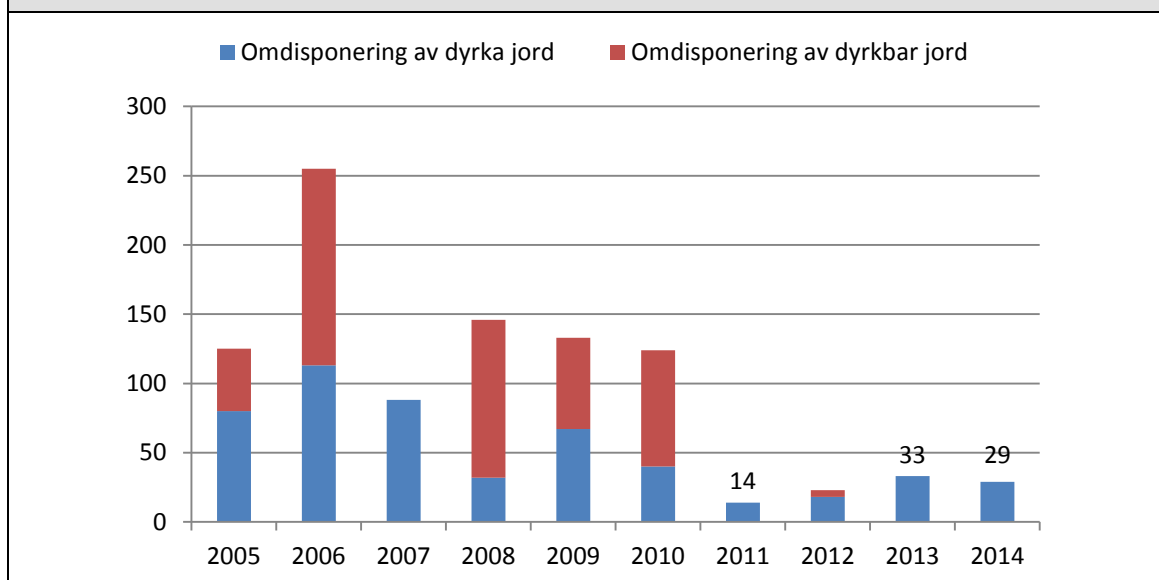
I løpet av den sammenlignbare perioden, dvs. 2005 til 2013, er antallet dekar godkjent nydyrket areal er gjennomgående større i Hå enn i de andre kommunene. I løpet av perioden er det godkjent ca. 3200 dekar i Hå, tallene for Time og Klepp er hhv. 2300 og 700 dekar. Nesten 3200 dekar er nydyrket areal i Hå kommune i perioden. I Time og Klepp er hhv. ca. 2300 og 700 dekar nydyrket areal. Målt i forhold til jordbruksareal i drift utgjør dette 2,6 prosent for Hå, 2,9 prosent for Time og 1 prosent for Klepp, i løpet av denne perioden¹⁴.

Metodekommentar: Som nevnt sier disse tallene bare noe om antall dekar som er godkjent for nydyrking (av kommunen), ikke hvor mye som er faktisk nydyrket. Det vil som regel alltid være en forsinkelse fra når vedtaket trer i kraft til jorden er oppmålt ferdig nydyrket. Et eksempel på dette er 2012 der 431 dekar er vedtatt nydyrket, mens 137 er blitt nydyrket dette året. Vi ser at forholdet endrer seg året etter, der det er et betydelig større antall dekar som faktisk blir nydyrket enn det som er vedtatt.

2.5 OMDISPONERING AV JORDBRUKSJORD

Trenden i Hå kommune er at stadig mindre jordbruksjord har blitt omdisponert de siste ti årene.

Figur 5 – Omdisponering av jordbruksjord i Hå de siste årene, i dekar (kilde: SSB)¹⁵



¹⁴ Da har vi tatt utgangspunkt i arealtallene for 2013, ettersom det er grunn til å tro at disse er mest korrekte for alle tre kommunene.

¹⁵ Dette gjelder både vedtatte reguleringsplaner og søknader om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord etter jordloven § 9 og 12.

Vi ser at det er et kraftig fall i antall dispensasjoner fra 2010 til 2011. I gjennomgangen har vi forsøkt å finne årsakene til dette¹⁶. Disse gjengis i avsnittet under.

2.5.1 FORKLARINGER PÅ KRAFTIG NEDGANG FRA 2010 TIL 2011

I intervjuene gis det flere forklaringer på det bråe fallet fra 2010 til 2011, noen av lokal karakter mens andre er av nasjonal karakter. Nedgangen kan også skyldes tilfeldige variasjoner.

LOKALE ENDRINGER

- Ved fradeling er det en stadig sterkere oppmerksomhet mot at den fradelte boligeiendommen blir så liten som praktisk mulig. Med dette menes at man forsøker å unngå at tomten er stor nok til å romme flere hus, slik at man slipper søknader om fradeling senere, og at det blir mer bebyggelse i et jordbruksområde.
- Driftsbygningene det søkes om dispensasjon for er blitt mindre de siste årene.
- Omfanget av dispensasjoner er mindre i reguleringsplanene etter 2010.
- Lite boliger i 2011, en nedgang fra 163 til 111.
 - Dette *kan* være en mulig årsak, men det er tvilsomt at omdisponeringene gir seg så raske utslag i form av nye boliger. Normalt vil det gå en viss tid fra jorden er omdisponert til boligen er bygget. Et eksempel på dette er 2007 som var et år med høy byggeaktivitet, med 305 boliger, mens omdisponeringen av jordbruksjord var ganske liten. Også 2012 var et år med høy byggeaktivitet, 324 boliger, men økningen i omdisponeringer er nokså liten. Det blir pekt på at dette kan skyldes at man bygger stadig tettere, men det indikerer vel først og fremst at det bare er en svak sammenheng mellom årlig byggeaktivitet og årlige omdisponeringer, selv om det totalt sett vil være en sterk sammenheng her.

ENDRINGER I NASJONALE FØRINGER

- Det nevnte brevet fra landbruks- og matdepartementet som understreker kommunens ansvar for jordvern: Nasjonale jordvernmål nås gjennom planlegging og forvaltning lokalt. Brevet kom høsten 2010.
- Skjerpet dispensasjonsadgang i den «nye» plan- og bygningsloven, fra 2009.

TILFELDIGHETER

- Men det blir også pekt på at det kan skyldes tilfeldige variasjoner.

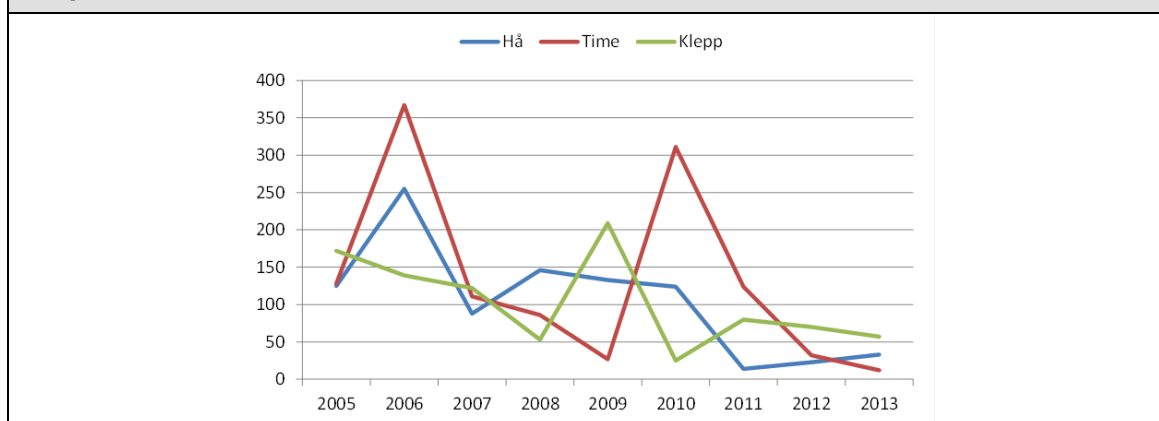
¹⁶ Datagrunnlaget for dette er intervjuer og dokumentanalyse.

2.5.2 HOVEDBILDE: STERK NEDGANG OVER TID

Dersom vi ser på nedgangen fra de to første årene til de to siste, er den på hele 84 prosent i Hå kommune. Det er også en nedgang for landet som helhet, men denne er langt lavere enn i Hå, dvs. 33 prosent. I figuren under ser vi at trenden er lik i de to andre jærkommunene, selv om det er betydelige årlige variasjoner. Time har omdisponert mest jordbruksjord, om lag 1200 dekar i denne perioden. Hå og Klepp har omdisponert hhv. 941 og 927 dekar. Men relativt sett har Hå omdisponert minst jordbruksjord, ettersom arealene er langt større i Hå.

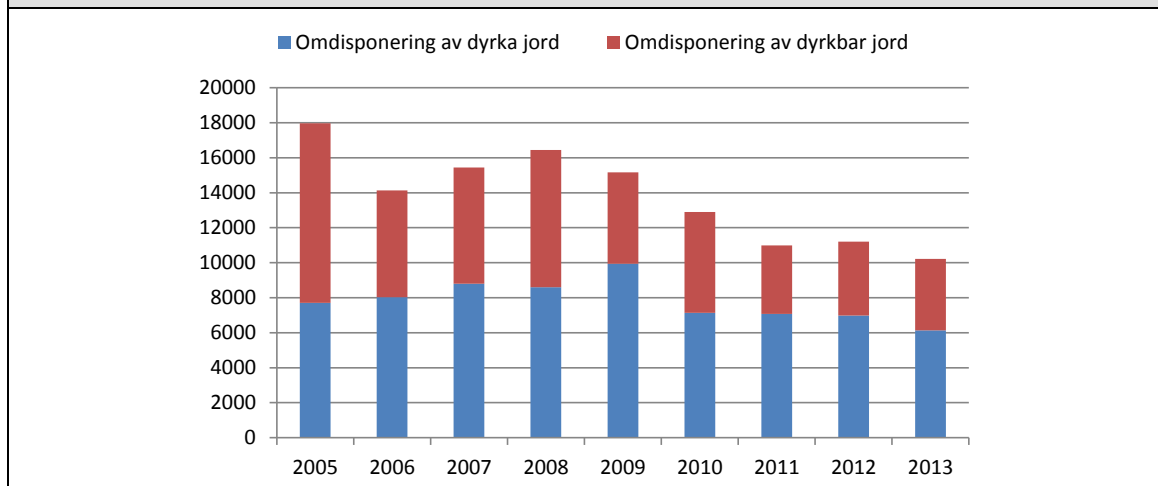
Dersom vi bare legger tallene fra de tre siste årene til grunn, dvs. etter digitaliseringen av gårdskartene, viser disse at Hå omdisponerte 0,02 prosent av det totale jordbruksarealet, mens Time og Klepp omdisponerte hhv. 0,07 og 0,09 prosent-

Figur 6 – Omdisponering av jordbruksjord i Jær-kommunene de siste årene, i dekar (kilde: SSB)¹⁷



Helt til slutt i denne delen viser vi den nasjonale utviklingstrenden mht. omdisponering av landbruksjord.

¹⁷ Dette gjelder både vedtatte reguleringsplaner og søknader om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord etter jordloven § 9 og 12.

Figur 7 – Omdisponering av jordbruksjord i Norge de siste årene, i dekar (kilde: SSB)

Metodekommentar: Tallene for omdisponering av jordbruksjord sier ingenting om den faktiske omdisponeringen som har funnet sted, bare hvor mye jordbruksjord som er regulert omdisponert. Sannsynligvis vil det av denne grunn være en viss forsinkelse mht. når jorden omdisponeres, dvs. når den blir synlig i arealtallet. Den faktiske omdisponeringen skjer gjerne noen år etter vedtaket.

2.5.3 ENDA MINDRE AREAL SOM REELT SETT BLIR OMDISPONERT

Jordvernet blir imidlertid i liten grad utfordret gjennom dispensasjonene. Med dette menes at det i de aller fleste dispensasjonssakene dreier seg om bruksendringer eller fradeling av bolig, tiltak på tun, og ikke omdisponering av jordbruksjord.

Det er sjelden dispensasjonene dreier seg om oppføring av nybygg på jordbruksjord.

Intervjuene tyder på at det dreier seg om en reell omdisponering av jordbruksjord i 5 til 10 prosent av dispensasjonssakene, dvs. oppføring av nybygg på jordbruksjord¹⁸. Resten dreide seg om omdisponeringer av areal som ikke ble brukt som jordbruksjord eller landbruksareal.

Dersom vi legger dette anslaget til grunn, innebærer dette at det omdisponerte jordbruksarealet reelt sett var på mellom 1,5 og 4 dekar, dvs. nesten lik null.

Årsaken til at dette ikke fanges opp i den nasjonale statistikken er at man ser på omdisponeringer i områder som er regulert som landbruksområder. Det skilles ikke mellom oppføring av nybygg på landbruksjord og bruksendringer som ikke innebærer et tap av landbruksjord. Alt behandles sammen ettersom begge deler gjelder omdisponeringen innenfor et landbruksområde.

¹⁸ Det samme anslaget gis i intervjuer med ulike informanter, herunder ulike informanter i kommunen og hos Fylkesmannen.

Men jordbruket vil kunne bli utfordret dersom tiltakene kommer i konkurranse med landbruksdriften, for eksempel ved at en etablerer konkurrerende næringsvirksomhet.

2.5.4 OPPSUMMERING

En stadig mindre del av jordbruksjorden bygges ned i Hå kommune, og betydelig mindre enn det som vises i den nasjonale statistikken. Det har vært en kraftig nedgang i hvor mye jordbruksjord som har blitt omdisponert til andre formål de siste årene, og reduksjonen har vært langt kraftigere i Hå enn i landet for øvrig.

2.6 UTVIKLING I ANTALL DISPENSASJONER

Kommunen har frem til i dag ikke hatt noe system for føring av antall dispensasjonssaker, eller hvilke som er innvilget og hvilke som er avslått¹⁹. Vi får opplyst fra kommunen at det arbeides med å utarbeide et slikt system, «*slik at det blir enklere å holde oversikt over sakene og deres utfall i en tid der saksmengden er økende*». Vi har derfor ikke fått en fullstendig oversikt over årene 2011-2014. Kommunen har likevel gjort et en gjennomgang av dispensasjonssaker i kommunens LNF-områder, som ble behandlet i utvalg for tekniske saker og næring i 2014. Denne blir kommentert under.

Vi har imidlertid fått tall på dispensasjonssaker fra Fylkesmannen²⁰. Disse viser antall dispensasjonssaker kommunen har sendt til Fylkesmannen de siste årene, men sier ikke noe om sakenes utfall. Vi får opplyst at tallene ikke er helt korrekte tall, men at de likevel gir et ganske godt bilde av omfanget og utviklingen av antall saker²¹.

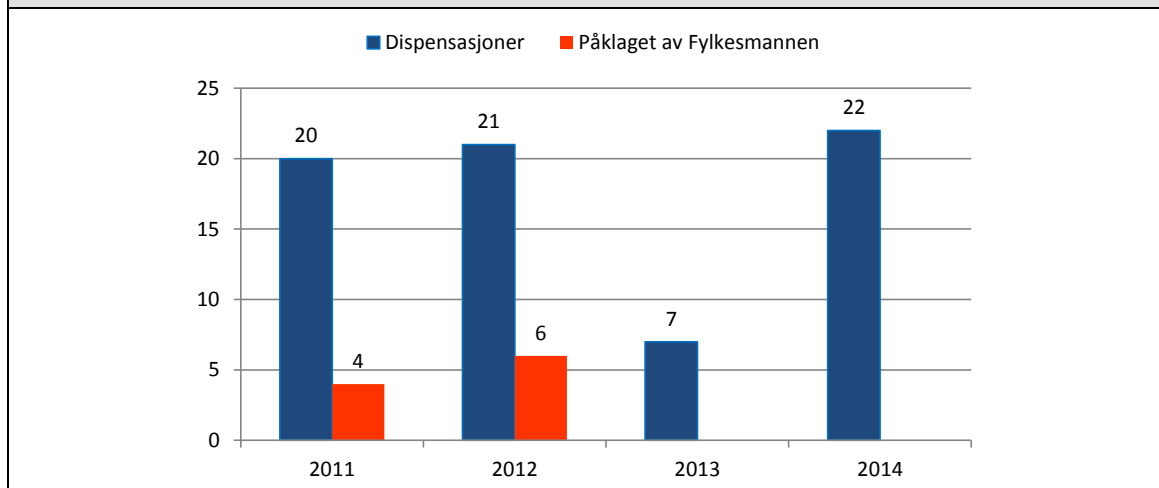
2.6.1 ANTALL DISPENSASJONSSAKER – ÅRLIG UTVIKLING

I figuren under ser vi på hvor mange dispensasjoner det har vært knyttet til jordvern de siste årene, dvs. 2011 til 2014. Figuren viser også hvor mange som var påklaget av Fylkesmannen.

¹⁹ Opplyst av kommunen i januar 2015.

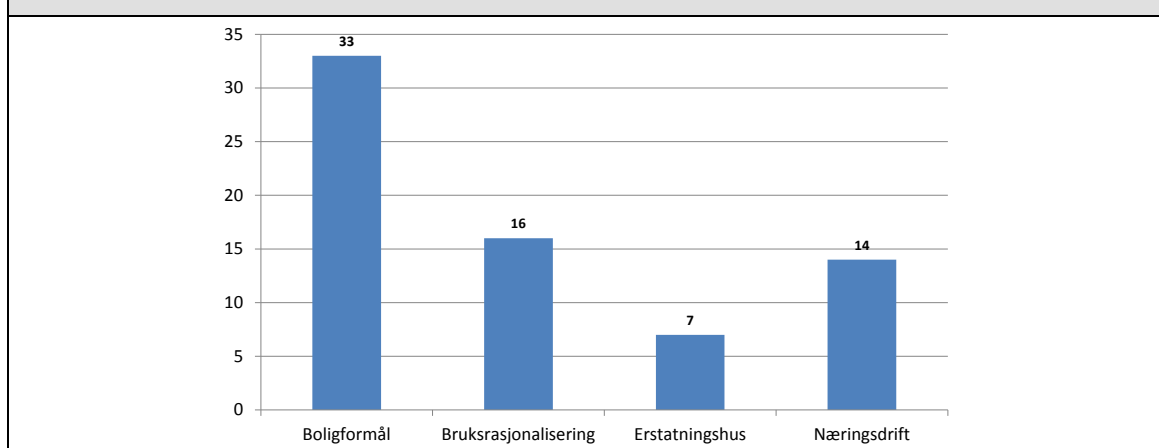
²⁰ Fra 1. januar 2010 har Fylkesmannen fått innsigelsesmyndighet på jordvernområdet og skal ivareta den nasjonale jordvernpolitikken. Før dette var det fylkeslandbruksstyret som hadde innsigelsesmyndighet (opplyst i telefonsamtale med representant for Fylkesmannen, 03.03.15).

²¹ Vi har sett tallene fra kommunen for 2014 opp mot tallene fra Fylkesmannen for samme år, og har funnet ut at det er visse avvik mellom disse tallene. Dette skyldes blant annet at det er avvik mellom vedtaksdato og dato Fylkesmannen får sakene på gjennomføring. Men det skyldes også at enkelte ikke sendes til Fylkesmannen (de som har en negativ innstilling, og som man «vet» vil få et negativt vedtak. I slike saker opplyses det om at saken vil gå til Fylkesmannen dersom vedtaket blir positivt). Uansett gir tallene et greit bilde av nivået og utviklingen.

Figur 8 – Antall dispensasjonssaker i LNF-områder som Fylkesmannen har fått til uttalelse fra Hå kommune²²

I løpet av fire år har det kommet inn totalt 70 dispensasjonssaker i LNF-områder fra Hå kommune, hvorav Fylkesmannen har påklaget 10 av disse, dvs. 14 prosent. Fra Fylkesmannen pekes det på at man som regel får gjennomslag i ni av ti saker. Vi ser at Fylkesmannen ikke har påklaget noen av dispensasjonssakene i 2013 eller 2014.

Figuren viser at det er drøyt 20 dispensasjonssaker hvert år, med unntak av 2013, hvor det bare var 7 dispensasjonssaker. I figuren under har vi kategorisert alle dispensasjonene etter de underforliggende årsakene til dispensasjonssøknaden

Figur 9 – Formål med dispensasjonene

Vi ser at dispensasjoner i forbindelse med boligformål er den vanligste kategorien. Eksempler på dette er fradeling av hus eller tomt, oppføring av hus og garasje. Det er i forbindelse med dispensasjoner i tilknytning til boligformål at flest saker er påklaget av Fylkesmannen. Av 33 dispensasjonssaker ble 7 påklaget, dvs. 21 prosent. Eksempler på saker som påklages er fradeling av bolig eller omdisponering av driftsbygg til boliger.

²² Mottatt den 29.01.15, fra Fylkesmannen. Listen sier ikke noe om hva Fylkesmannen har ment i hver sak, eller hva som er kommunens vedtak, dvs. om de har gitt dispensasjon eller ikke.

Dersom en gjør om disse til fritt omsettelige boliger, kan disse komme i konflikt med jordbruksformålet²³.

Fradeling av tun er den vanligste dispensasjonsårsaken i forbindelse med bruksrasjonalisering²⁴. Som regel er både kommunen og Fylkesmannen positive til denne type fradelinger, ettersom en bruksrasjonalisering er i tråd med nasjonale målsettinger.²⁵ Men det er et mål å begrense størrelsen på den fradelte tomten – den skal ikke være større enn nødvendig, og ikke så stor at det er plass til flere boliger.

Når det gjelder omdisponering til næringsdrift er det stor variasjon i dispensasjons sakene, som oppføring av maskinhus, oppføring av minkhus, bruksendring av driftsbygning og ombygging av tårnsilo.

2.6.2 UTFALL AV DISPENSASJONSSAKER I 2014

Som nevnt har kommunen gjort en gjennomgang av alle dispensasjonssaker som ble behandlet i 2014. Ifølge kommunens tall var det i alt 23 dispensasjonssaker dette året, hvorav drøyt halvparten fikk et positivt utfall, dvs. at dispensasjonen ble innvilget. Dette er en betydelig økning fra 2013, da 4 dispensasjonssaker ble innvilget²⁶. Men det var også betydelig færre søknader i 2013.

Tabell 1 – Utfall av dispensasjonssaker i 2014²⁷	
Antall dispensasjonssaker totalt	23
Antall saker med positiv innstilling	6
Antall med innvilget søknad	9
Antall positive vedtak av adm etter delegert fullmakt	3
Sum positive vedtak	12

Tre av de seks sakene med positiv innstilling var delingsaker, men innstillingen var for et mindre areal enn det man hadde søkt om, og utvalget fulgte rådmannen i to av disse. I den siste saken innvilget utvalget fradeling i tråd med det omsøkte arealet.

²³ Opplyst fra representanter fra Fylkesmannen.

²⁴ Fra 2005 til 2013 er antall jordbruksbedrifter i Hå blitt redusert fra 556 til 481, mens det gjennomsnittlige areal pr. bedrift har økt fra i overkant av 220 dekar til rundt 250 dekar. Dette indikerer færre og større jordbruk.

²⁵ Se: <https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/omdisponering-og-deling>. Fra landbruksmeldinga 2011-2012 (meld.St. 9, på side 264): Endringen vil stimulere til at aktive brukere kan sikre seg eid tilleggsjord i form av jordbruksareal og skog. Det er et nasjonalt mål at eier og bruker av arealet i størst mulig grad skal være den samme.

²⁶ Tall mottatt fra kommunen.

²⁷ Tall mottatt fra kommunen i februar 2015, samt samtaler om avvik mellom kommunale tall og tallene fra Fylkesmannen februar/mars. Det er ikke helt samsvar mellom de sakene som Fylkesmannen har og de kommunen har. Dette skyldes blant annet at det er avvik mellom vedtaksdato og dato Fylkesmannen får sakene på gjennomføring. Men det kan også skyldes andre forhold, for eksempel at noen få saker ikke sendes til Fylkesmannen (de som har en negativ innstilling, og som man «vet» vil få et negativt vedtak. I slike saker opplyses det om at saken vil gå til Fylkesmannen dersom vedtaket blir positivt). Uansett gir begge tallene et greit bilde av nivået og utviklingen.

2.7 FAKTISK, MEN IKKE FORMELL, OMDISPONERING

Gårdbrukere kan sette opp ulike typer landbruksbygg på den eksisterende jordbruksjorden, uten å søke om dispensasjon fra plan- og bygningsloven eller jordloven. Grunnen til dette er at det er en del av jordbruksproduksjon, i tråd med LNF-formålet, og at det derfor ikke er nødvendig med omdisponering.

Dette er altså ingen omdisponering i formell forstand, men betyr gjerne en faktisk omdisponering, ettersom flere av byggene settes opp på den eksisterende jordbruksjorda.

I figuren under viser vi hvor stort arealbruk det er i forbindelse med bygging av driftsbygninger i landbruket. Vi ser at 2008 skiller seg kraftig ut med en arealbruk på hele 191 dekar, og hoveddelen av dette – 110 dekar – ble brukt i forbindelse med byggingen av Miljøgartneriet. Uten dette bygget var det totalt arealforbruket på 80 dekar, fordelt på 36 bygninger. Dersom vi ser bort fra dette bygget (som jo skiller seg kraftig fra den øvrige statistikken) var det er arealbruken på 45 dekar i gjennomsnitt per år. Vi ser at det er betydelige variasjoner fra år til år²⁸.

Tabell 2 - Arealforbruk i forbindelse med bygging av driftsbygninger i landbruket²⁹		
År	Antall bygninger	Arealforbruk
2007	33	53,6
2008	37	191,2 ³⁰
2009	33	40
2010	26	23,8
2011	28	33,5
2012	28	39,9
2013	37	41,4
Sum	222	422,4

Eksempler på dette er tilbygg til driftsbygninger, minkhus, gjødselsilo/gjødselkum. Å sette opp denne type bygg krever en del jordbruksareal. De tre siste årene var det gjennomsnittlige arealforbruket til driftsbygninger, 38 dekar per år. Til sammenligning var det i gjennomsnitt 23 dekar per år som ble formelt omdisponert i samme periode.

Det er dessuten en større andel fulldyrket jord som går med til denne typen omdisponeringer. Ifølge intervjuene er anslagsvis halvparten av arealet som går med til bygging av driftsbygninger, tatt fra den fulldyrkede jorda.

Dette innebærer at den reelle bruken av jordbruksjord i forbindelse med bygging av driftsbygninger er mange ganger høyere enn i forbindelse med formelle omdisponeringer.

²⁸ Tallet for 2013 er ikke endelig, ettersom tallene legges ikke når bygningen står ferdig. Dette innebærer at tallet for 2013 kan bli noen dekar høyere enn det som er oppgitt i tabellen.

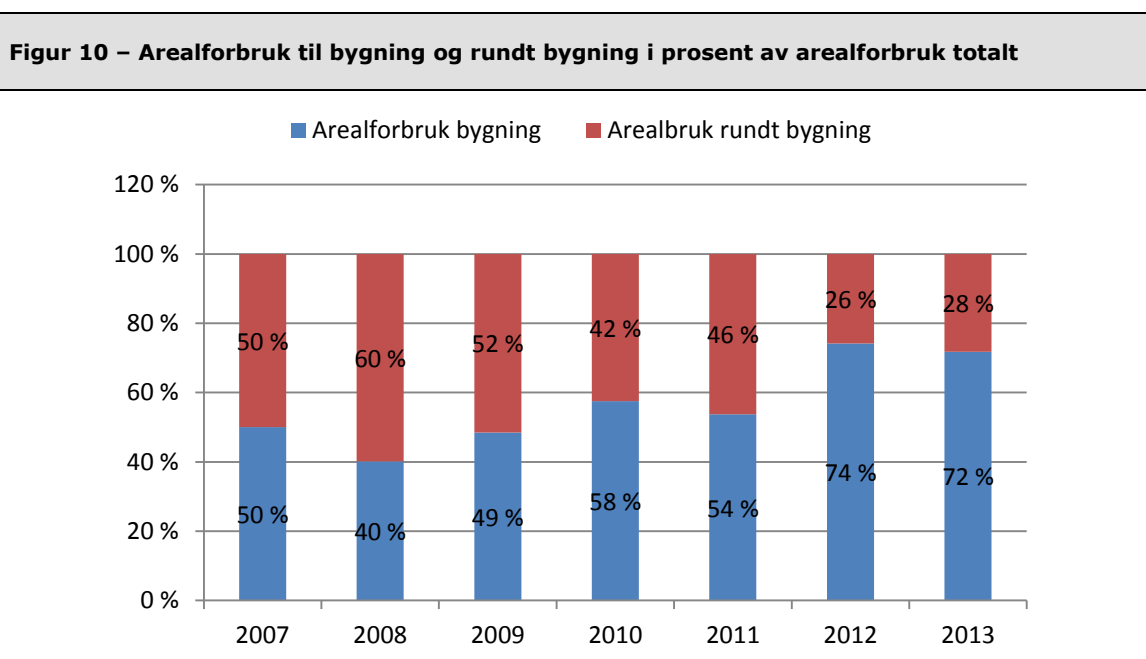
²⁹ Tall mottatt av kommunen i januar 2015.

Ifølge Fylkesmannen kan kommunen styre plasseringen av slike bygg i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Tilbakemeldingene tyder på at dette også gjøres, og at det som regel er god dialog mellom jordbruksavdeling, byggesaksavdeling og bonde, noe som bidrar til å få til gode plasseringer av byggene. Samtidig pekes det fra byggesaksavdelingen på at man må regne med at det vil gå med litt dyrket jord i forbindelse med bygging av nye driftsbygninger: *Bøndene må få utvikle drift og eiendommer.*

I intervjuene understrekes det at det er viktig å ivareta andre hensyn enn jordvernhen-syn. Eksempelvis anbefaler kommunen enkelte ganger større avstand mellom driftsbygningene, for eksempel av brannsikringshensyn eller fordi slaktebil eller melkebil skal kunne ha en grei passasje. Det pekes på at det er viktig at bygningene på gården ikke står for tett og at det må være funksjonelt for bonden. Det er ofte kostbare bygninger og da «må det fungere i praksis.»

Fra både Fylkesmann og kommune pekes det på at bøndene og kommunen ofte har samme interesse, dvs. å få til minst mulig tap av dyrkbar/dyrket jord.

Arealforbruket i forbindelse med driftsbygninger er imidlertid ikke bare knyttet til selve bygget. Det går også med en del areal i forbindelse med området rundt bygningen. I figuren under har vi illustrert utviklingen mht. hvor stor del av arealet som går til selve bygget og hvor mye som går med til området rundt bygget.



Det ser ut til at selve driftsbygningen utgjør en stadig større andel av arealbruken, og at det brukes mindre areal til området rundt bygningen.

Én mulig forklaring på dette: I intervjuene pekes på at stadig flere bygger på eksisterende driftsbygninger, i stedet for å bygge nytt. Dette er den sentrale ideen i Prosjekt Folkefjøsset, som har pågått i Rogaland og i Trøndelag. også på at «folkefjøsene» i større

grad er kommet inn de siste årene. I Rogaland og Trøndelag har vært involvert i prosjekt folkefjøset, fra 2008 til 2011, og initiativet til prosjektet i Rogaland kom fra Hå kommune. Ideen bak prosjektet har vært å utnytte eksisterende driftsbygninger på en bedre måte. I stedet for å bygge nye kostbare bygg, bør eksisterende bygningsmasse tas med i byggeplanene. Dette fører til lavere kostnader for bonden, og en unngår spørsmål om hva eksisterende fjøs skal brukes til - det er som regel for godt til å rives. Dette fører også til at arealbehovet blir mindre, og kanskje spesielt at arealbehovet rundt bygningen blir mindre, ettersom den blir en del av den eksisterende bygningskroppen.

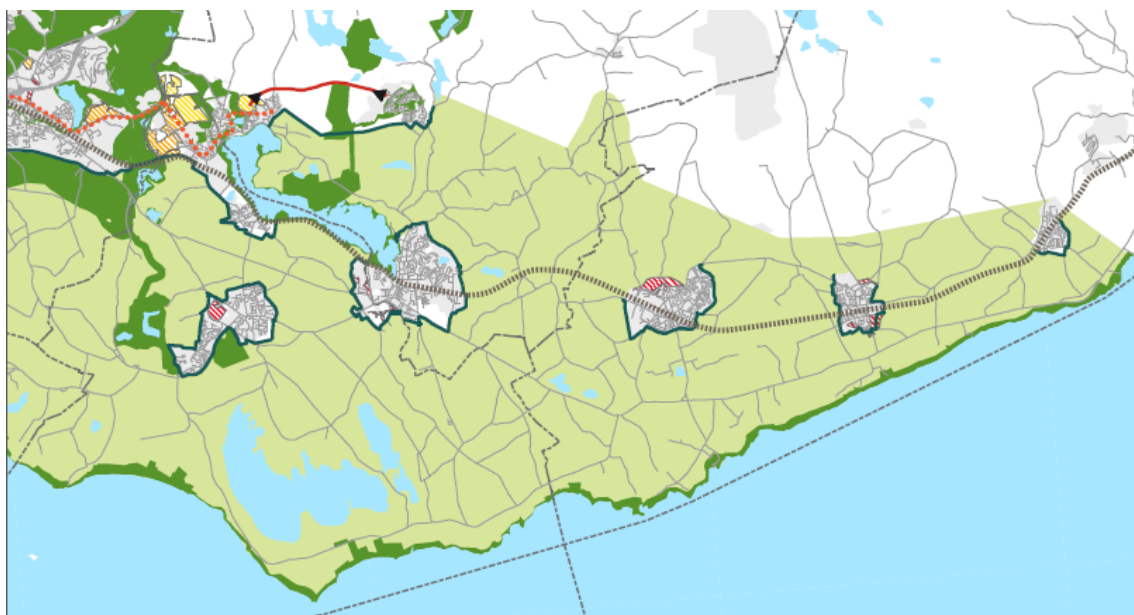
Men det blir også pekt på at utviklingen kan skyldes tilfeldige variasjoner.

2.8 FØLGES SENTRALE FØRINGER?

2.8.1 FØRINGER

Det er klare nasjonale mål om sikring av høyproduktive jordbruksarealer mot utbygging. Regionalplan for Jæren er et viktig regionalt styringsredskap, og i planen for 2013-2040 er det vedtatt retningslinjer med sterkere styring og vern av regionens landbruks- og grøntområder.

I planen er langsiktig grense for landbruk illustrert med en mørkegrønn strek. Kartutsnittet under viser den sørligste delen av regionalplanen, og vi ser de tre stasjonsbyene i Hå lengst til høyre.



Denne grensen representerer linjen hvor by- og tettstedsutviklingen vil møte landbruksarealene (kjerneområde landbruk – markert med lysegrønt): *Nedbygging av jordbruksareal på landbrukssiden av linjen aksepteres ikke³¹. (...) Utviklingen på bysiden av langsiktig grense har gått raskere enn opprinnelig forutsatt, og noen steder tangerer utbyggingsom-*

³¹ Regionalplan for Jæren 2013-2040, side 22.

råder allerede den langsiktige grensen. Dette er områder som skulle dekke behovet fram til 2040. Husholdningen av fylkesdelplanens utbyggingsområder har derfor ikke vært god nok. Behovet fra kommunene om justering av den langsiktige grensen er allerede meldt.

Det regionale grepet knyttet til Sandnes øst, Bybåndet sør og høyere arealutnyttelse, er viktige tiltak for at den langsiktige grensen beholdes slik den nå fremstår. Det forventes at kommunene i sine revisjoner av kommuneplanene, fullfører markering av langsiktig grense rundt de tettstedene hvor «huller» fortsatt finnes.

Ett av **delmålene i regionalplan for Jæren** er å sikre regional grøntstruktur og **kjerneområde landbruk**. I planen er det satt opp to indikatorer for måloppnåelse:

- 1) Detaljering av langsiktig grense i kommuneplaner.
- 2) Antall dispensasjoner i kjerneområde landbruk.

2.8.2 KORT OM KJERNEOMRÅDET FOR LANDBRUK

Både Nærbø, Varhaug og Vigrestad ligger alle innenfor det området som i regionalplan for Jæren har karakterisert som kjerneområde for landbruk. Ett av fire hovedmål i regionalplan for Jæren er å sikre regional grøntstruktur og kjerneområdet for landbruk.

Kjerneområdet for landbruk er illustrert under, og er markert med lysegrønt³². Regionalplanen er fra oktober 2013, og kom før grensen mot øst ble trukket opp.

Selv om kjerneområdet for landbruk er tydelig illustrert, har det vært diskusjoner omkring hva som skal defineres innenfor området. I regionalplan for Jæren står det at sikring av kjerneområdet for landbruk innebærer at «...større sammenhengende, høyverdige jordbruksareal sikres for matproduksjon i et langsiktig perspektiv (s 22).

Fra Fylkesmannen beskrives kjerneområdet for landbruk som **indrefileten av landbruksjorda**. Samtidig pekes det på at det var en del diskusjoner om hvor grensen skulle gå, og om en skulle utvide grensen. For Hå kommune gjelder dette spesielt østgrensen.

2.8.3 IVARETAKELSE AV JORDVERN I GAMMELT OG NYTT PLANVERK

HOVEDGREP I NY PLAN

Den nye kommuneplanen (2014-2028) «bygger på en langsiktig arealstrategi som tar sikte på å detaljere grensene mellom tettstad og landbruk og konsentrere bustadsbygginga i stasjonsbyane og Stokkelandsbmarka.» I planen ønsker kommunen en høy fortetting gjennom å konsentrere boligbyggingen langs stasjonsbyene, samt at man skal dreie veksten mot Stokkelandsmarken og de mindre produktive arealene, sør i kommunen (jf. side 3).

³² Jf. side 67 i regionalplan for Jæren. Vi har ikke tatt med områdene lenger nord i regionen.

NY KOMMUNEPLAN – ØSTGRENSEN ER FASTLAGT – HULLET ER TETTET IGJEN

I kommuneplanen for perioden 2007 – 2022 er det trukket opp en langsiktig grense mellom tettstadsareal og kringliggjande landbruksareal mot sør, vest og nord for alle stasjonsbyene.»³³

I den nye kommuneplanen er det blitt fastlagt en grense østover. Både fra kommunen og fylkesmannen pekes det på at dette er det **viktigste «jordverngrepet»** i den nye kommuneplanen, dvs. at det er trukket en langsiktig sammenhengende grense øst for Nærbø, Varhaug og Vigrestad. Fra Fylkesmannen pekes det på at kommunen har gjort en del viktige og gode grep. Kommunen har lukket stasjonsbyene, veksten skal primært komme gjennom fortetting der, samtidig som kommunen bygger ut uproduktiv jord ved Stokkalandsmarka. Det vises til at de andre Jær-kommunene har gjort noe av det samme; Time har lukket Brynebyen og Klepp har også lukket sine tettsteder. *«Det som skiller Hå mest fra de andre kommunene er den storstilte boligutviklingen som det legges opp til på Stokkalandsmarka.»*

I fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren er det lagt opp til et 40-års perspektiv til grunn for avgrensing av tettstedene. Det samme er gjort i den nye kommuneplanen i Hå, noe som innebærer at forventet folkevekst, fortettingspotensial og arealbehov er vurdert for perioden frem til 2052, og utgjør grunnlaget for fullføring av grensene for Nærbø, Varhaug og Vigrestad.

I kommuneplanens kapittel om areal- og utbyggingsstrategier under del 1 (s 50), tettsteds- og sentrumsutvikling står det at **målsettingen** for planarbeidet er å:

- *Legge til rette for vekst i stasjonsbyane og Stokkalandsmarka, samtidig som det vert tatt omsyn til jordvern, biologisk mangfald og kulturlandskap.*

Noen av hovedgrepene i den langsiktige arealstrategien:

- *Planen skal vise langsiktig grense mellom tettstadsutvikling og kringliggjande landbruksområde for Nærbø, Varhaug og Vigrestad i eit 40-års perspektiv.*
- *Bustadutbygginga skal skje gjennom fortetting, transformasjon og høg arealutnytting innafor tettstadsgrensene.*
- *I Stokkalandsmarka skal tilrettelegging av nye utbyggingsareal tilpassast etterspurnaden.*

I planen står det at stasjonsbyene skal styrkes som bosenter, servicesenter og som arbeidssteder. Både boligbygging og tilrettelegging av næringsareal skal i størst mulig grad skje i tettstedene eller tilrettelagte områder slik at *« dei langsiktige ulempene som følger av spreidd utbygging skal bli minst mogleg for landbruket, naturen og friluftslivet.»*

³³ Kommuneplan for Hå kommune for 2014-2028, jf. side. 44.

FORTETTING

Boligutbyggingen skal skje i tettstedene og i Stokkelandsmarka, og en vesentlig del av boligbyggingsbehovet skal dekkes gjennom fortetting og transformasjon. «*Dette innebærer at det ikke er behov for vesentlig nye utbyggingsareal til boliger i de tre nordligste tettstedene. For Stokkelandsmarka er det annerledes, her viser arealoversikten en arealreserve som går utover kommuneplanperioden (side 53)*». I den nye kommuneplanen legges det opp til at 19 prosent av boligbehovet skal dekkes gjennom fortetting. I figuren under viser vi hvordan dette slår ut i de ulike byene/tettstedene.

Figur 11 – Prosent boliger gjennom fortetting (Kommuneplan 2014-2028)			
Krins	Bustadbehov	Fortetting	%
Nærbø	784	305	39
Varhaug	368	73	20
Vigrestad	304	43	14
Stokkelandsm.	864	0	0
Brusand	64	43	69
Ogna	80	11	14
Sirevåg	192	40	21
	2656	515	19

Det legges altså opp til en høyere arealutnyttelse i kommunen, noe som medfører at eneboligtomter blir svært begrenset, både på Nærbø, Varhaug og Vigrestad. Kommunen vil legge til rette for eneboligtomter i Stokkelandsmarka, som er et avlastningsområde for utbyggingspresset lenger nord i kommunen. Dette ble spissformulert slik i intervjuene: «*Eneboligtidene i de tre stasjonsbyene er over. Hvis man skal ha en ny enebolig, må man til Stokkelandsmarka*». Men også her legges det opp til en fortetting. Vi får opplyst at de første tomtene her var på nesten en dekar, mens det nå legges opp til to boliger per dekar.

2.8.4 VURDERING

I den nye kommuneplanen er det trukket en langsiktig sammenhengende grense øst for de tre stasjonsbyene. Dette er et viktig jordvern grep og er også en av indikatorene på måloppnåelse for sikring av kjerneområde landbruk, i regionalplan for Jæren.

Den andre indikatoren på måloppnåelse er antall dispensasjoner i kjerneområdet for landbruk. Selv om ikke kommunen har en egen måleindikator for kjerneområdet for landbruk, viser vår gjennomgang at det er veldig lite jordbruksareal som reelt sett blir omdisponert. Dette indikerer også måloppnåelse langs denne indikatoren.

I streng forstand er det imidlertid noe vanskeligere å tolke ettersom indikatoren i regionalplanen ikke er veldig presis. Indikatoren ser fremfor alt ut til å være normgiveness

de, og alle våre data peker i retning av at Hå oppfyller de føringene som ligger i normen.

2.9 AREALREGNSKAP I KOMMUNEPLAN

Det er betydelige jordbruksareal som ligger innenfor grensene som er satt i den nye kommuneplanen. Selv om kommuneplanen legger opp til fortetting legges det også opp til å sette av noe av jordbruksjorden til andre formål, som boligbygging, næring osv. I tabellene under viser vi hvor mye LNF-areal³⁴ kommunen har satt av til andre formål.

Vi har fått tallene fra kommunen i januar 2015, og tallene her vil avvike noe fra tallene i kommuneplanen fordi vi her bare har sett på hvor mye *LNF-areal* kommunen har satt av til andre formål.

2.9.1 LNF-AREAL SOM ER SATT AV TIL ANDRE FORMÅL I NY PLAN

I den nye kommuneplanen har kommunen satt av **950 dekar LNF-områder til andre formål**. Av dette er 445 dekar fulldyrket jord, mens 385 er innmarksbeite. Mesteparten av arealet er satt av til bolig, men en betydelig del er også satt av til grøntstruktur og andre formål.

Tabell 3 – LNF-areal som er satt av til andre formål i kommuneplan for 2014-2028 ³⁵				
Formål	Fra LNF	Fulldyrket	Innmarksbeite	Annet LNF
Bolig	379,6	137,5	236	6,1
Næring	90,3	61	3	26,3
Offentlig	54,7	35,9	12,5	6,3
Sentrumsformål	14,1	14,1	0	0
Grøntstruktur	131,3	48,3	83	0
Andre formål	280,5	148,6	50,2	81,7
Totalt Hå	950,5	445,4	384,7	120,4

Forklaringer: Med offentlige formål menes skoler, barnehager, kirker og bygg i forbindelse med omsorgstjenester osv. *Eksempler på grøntstruktur* er friluftstier og friområder med turstier og lekeplasser/lekeareal. *Eksempler på andre formål* er masseuttak, veiareal, gang og sykkelvei, jernbanestopp, overvann osv.

2.9.2 I HVILKEN DEL AV KOMMUNEN ER AREALET SATT AV?

I figuren under viser vi ikke formålet med avsetningen av LNF-areal, men hvilke områder av kommunen det er tatt fra.

³⁴ Landbruks-, natur- og friluftsområder. Betegnelse som brukes i plan- og bygningsloven § 11-7.

³⁵ Dobbeltsporet ligger ikke inne i disse tallene.

Vi ser at den største delen av arealet, 54 prosent, er satt av i Stokkelandsmarka/Brusand, dvs. det minst produktive jordbruksområdet.

Tabell 4 – I hvilken region er LNF-området satt av?

Region	Fra LNF	Fulldyrket	Innmarksbeite	Annet LNF
Nærbø	152,5	140,5		12
Varhaug	68,9	68,9		
Vigrestad	90,3	82,9		7,4
Stokkeland/Brusand	510	133	365	12
Sum Hovedkart	128,8	20,1	19,7	89
Totalt Hå	950,5	445,4	384,7	120,4

I intervjuene pekes det på at det ikke er så stor forskjell på fulldyrket og innmarksbeite (eller annen LNF for den saks skyld). «Det er en forskjell på 20 000 kroner per dekar, så er arealet fulldyrket». Den største forskjellen er om arealet er innenfor kjerneområdet for landbruk, eller ikke³⁶. Selv om begge deler defineres som LNF-område og det «på papiret» ser likt ut, kan det være store forskjeller i jordsmonnet. Dyrkingsmulighetene er som regel langt større i kjerneområdet enn i områdene utenfor. Dette innebærer at verdien av jorda er ulik, noe som er viktig å ta i betraktning ved omdisponering. Eksempelvis vil regnestykket gå i minus dersom man omdisponerer ett dekar a-jord og nydyrker ett dekar b-jord. Det ser likt ut «på papiret», men summen blir ikke null: «Ett dekar er ikke det samme som ett dekar.»

2.9.3 HVOR MYE REGNES SOM KJERNEOMRÅDET FOR LANDBRUK?

I tabellen under ser vi på hvor store deler av arealet som er satt av til kjerneområde landbruk, dvs. de beste jordbruksområdene.

Tabell 5 – Hvor mye av det avsatte arealet regnes for å være innenfor kjerneområdet for landbruk?

	Fra LNF	Fulldyrket	Innmarksbeite	Annet LNF
Kjerneområde landbruk	375,9	312,4	19,7	43,8
Annet	574,6	133	365	76,6
Totalt Hå	950,5	445,4	384,7	120,4

Av 312 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk er 312 dekar innenfor tettstedene i Hå, dvs. stasjonsbyene.

2.10 HOLDNING I NÆRINGS- VS. BOLIGSAKER

Kontrollutvalget har bedt oss om å vurdere følgende tilleggsproblemstilling: Har kommunen samme holdning når det gjelder bolig kontra industri?

³⁶ Opplyst i intervju 03.04.15.

Vi har valgt å behandle dette samlet, ettersom vi både har belyst holdningen knyttet til saksbehandling i enkeltsaker, og de mer overordnede føringene i kommuneplanen.

Vi spurte informanter fra kommunen og fra Fylkesmannen om holdningen i dispensasjonssaker er annerledes i forbindelse med næring enn i forbindelse med bolig.

De overordnede jordvernsføringene er styrende. Både fra kommunen pekes det på at det er de overordnede føringene som er avgjørende, dvs. at jordvernet skal ivaretas. En av de intervjuede sa det slik: *Vi er veldig tilbakeholdne med begge deler. Vi vil det skal være styring av dette.*

Det vises til at det i hver enkelt sak foretas en helhetsvurdering og at denne vil være forskjellig fra sak til sak. Vurderingene trenger ikke å ha noe med om det er et bolig- eller næringsformål, det er først og fremst det potensielle konfliktnivået mht. sentrale og lokale jordvernbestemmelser som vil være utslagsgivende. Eksempelvis vil plasseringen av en driftsbygning være avgjørende for konklusjonen i en sak. Dersom omdisponeringen gjelder en driftsbygning som generer betydelig med publikumstrafikk i et LNF-område, vil være mer konfliktfylt enn hvis omdisponeringen dreier seg om en passiv lagerbygning med minimalt med trafikk. Likeledes vil en fradeling av et tun i forbindelse med bruksrasjonalisering i utgangspunktet være mindre konfliktfylt enn hus nummer to på eksisterende matjord.

Fra plansjefen får vi opplyst at kommuneplanen for 2014-2028 er første gang det er eksplisitt uttalt at plasskrevende industri skal plasseres vekk fra jordbruket. Med plasskrevende industri mener man i kommuneplanen industri med mindre enn en ansatt per dekar. Dette kan være lagerområder, fryseri osv. Slike virksomheter bør ikke lokaliseres i næringsareal innenfor kjerneområde landbruk eller i nærheten av kollektivknutepunkt:

- *...Sirevåg med Skoga skal presenterast som hovudsatsingsområde for generell industriutbygging (48)*
- *Arealkrevjande næringar med færre sysselsette (og som ikkje er publikumsretta) skal plasserast lenger vekk frå stasjonane og utanfor kjerneområde for landbruk (side 55)*
- *I næringsareal innafor kjerneområde for landbruk skal utnyttinga av næringsareala vere høgare enn utanfor kjerneområdet. Utviding av eksisterande arealkrevjande verksemd innanfor kjerneområde for landbruk skal berre skje dersom verksemda kan dokumentera behov for meir areal, dette vil krevja regulering eller dispensasjon (side 57).*

2.11 KONSEKVENSER AV DOBBELTSPOR

Jernbaneverket er for tiden i gang med å planlegge dobbeltspor på Jærbanen, fra Sandnes til Nærbø. Dette skal gi et grunnlag for å vurdere prosjektet i forbindelse med Nasjonal transportplan 2018-2027. Det skal tas stilling til videre arbeid med strekningen

Nærbø-Eigersund når arbeidet med kommunedelplan på strekningen Sandnes - Nærbø har kommet et godt stykke videre.³⁷

Per i dag vurderer Jernbaneverket ulike måter å bygge dobbeltspor på strekningen. Hva dette innebærer av arealbehov, linjeutretting osv., er foreløpig ikke kjent. Planarbeidet er i en silingsfase, og arbeidet skal drøftes med kommunen etter påsken 2015. Fra Jernbaneverket håper man at kommunedelplan er klar tidlig i 2016 slik at den kan komme inn i NTP 2018-2027. Dette innebærer at første spadestikk kan tas rundt 2020, forutsatt at dobbeltsporet kommer inn i NTPen.

En eventuell videreføring av dobbeltsporet videre sørover, fra Nærbø til Eigersund, er lengre frem i tid og vil blant annet avhenge av passasjertall, reisetider, godsavvikling mm.

Jernbaneverket ser for tiden på flere alternativer, blant annet ett som innebærer et dobbeltspor i en ny trase, og ett som vil være tett inntil dagens bane. På grunn av lengre byggetid, strengere sikkerhetskrav og drift på dagens bane vil trolig sistnevnte koste opp mot 50 prosent mer³⁸.

Et grovt anslag per mars 2015 innebærer at et **dobbeltspor i en ny trase** vil kreve 20 meter i bredde. Dette anslaget er basert på en normalprofil på dobbeltspor i andre deler av landet³⁹. I tillegg har Rogaland Revisjon målt lengden på jernbanesporet gjennom Hå kommune ved hjelp av det digitale kartverket. Dette er ca. 28,5 kilometer. En del av jernbanesporet går gjennom stasjonsbyene og næringsareal, og ikke gjennom areal med jordbruksjord. Trekker vi fra dette utgjør jernbanesporet om lag 24 kilometer gjennom LNF-arealer i Hå kommune. Et dobbeltspor i en ny trase vil derfor kreve:

- Om lag 480 dekar totalt innenfor LNF-området
- Om lag 240 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk

Dersom vi bare ser på arealet som går tapt i første omgang, dvs. i forbindelse med byggetrinnet fra Sandnes til Nærbø, utgjør dette knapt 2 kilometer for Hå sin del, dvs. i underkant av 40 dekar.

Dette vil samtidig frigi betydelige arealer fra den gamle jernbanetraseen, som vil kunne brukes til andre formål som sykkelstier, jordbruk etc. En ny trase vil i Hå kommune kunne frigi:

- 360 dekar totalt innenfor LNF-området
- 130 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk

³⁷ www.jbv.no

³⁸ Opplyst av Jernbaneverket.

³⁹ Opplyst av Jernbaneverket.

Dersom en ønsker å omgjøre alt areal fra den gamle jernbanetraseen til jordbruksjord, vil det faktiske arealtapet til slutt være på 120 dekar LNF-jord totalt, 60 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk. Det er imidlertid vanskelig å si om kvaliteten på den nydyrkede jorda vil være like god som kvaliteten på den nedbygde jordbruksjorda.

Ett dobbeltspor tett inntil dagens bane vil kreve om lag fem meter mer i bredde (slik at bredden blir 20 meter totalt). Dette innebærer arealomdisponering tilsvarende netttotalene for alternativet over, dvs.:

- 120 dekar totalt
- 60 dekar innenfor kjerneområdet for landbruk

Kommentar: Vi understreker at tallene som er presentert over er grove beregninger foretatt av Rogaland Revisjon, basert på normalprofilen for bredde på et dobbeltspor i Norge. Vi får opplyst fra Jernbaneverket at man ennå ikke har gjort eksakte beregninger av de arealmessige konsekvensene av dobbeltsporet. Jernbaneverket skal legge frem sitt planarbeid i løpet av 2015.

Dersom det ikke bygges dobbeltspor, og man i stedet må bygge veier for å avvikle trafikken, vil også dette legge beslag på en del areal i kommunen. Dersom kommunen bygger flere boliger vil det være aktuelt å bygge ut veier i tilknytning til disse. Hvor mange dekar dette eventuelt vil utgjøre, er imidlertid vanskelig å anslå. Hovedpoenget her er å understreke at en framtidig befolkningsvekst vil generere en framtidig trafikkvekst, og da er spørsmålet om denne skal håndteres gjennom økt satsing på jernbane eller gjennom utbygging av vei.

Oppsummering: Et dobbeltspor gjennom Hå kommune er på planleggingsstadiet. I første omgang dreier det seg om dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø, og i neste omgang vil det kunne være snakk om et dobbeltspor helt til Eigersund. Et grovt estimat vi har gjort viser at et dobbeltspor fra Sandnes til Eigersund vil kunne utgjøre et netto arealtap på 120 dekar LNF-jord, og 60 dekar innenfor kjerneområde for landbruk. I byggeperioden vil sannsynligvis arealtapet være større.

Ett av alternativene Jernbaneverket arbeider med, er dobbeltspor i ny trasé. Dette krever en del landbruksareal (480 dekar), men samtidig frigis en betydelige arealer fra den gamle jernbanetraseen (360 dekar). Det er imidlertid vanskelig å si om kvaliteten på denne jorda vil kunne bli like god som kvaliteten på den nedbygde jorda.

2.12 UTVIKLING FRAMOVER?

De siste ni årene har en stadig mindre del av jordbruksjorden blitt bygget ned i Hå kommune. De første seks årene ble mellom 90 og 250 dekar jordbruksjord omdisponert, de tre siste ble mellom 14 og 33 dekar omdisponert. Det er imidlertid sjelden dis-

pensasjonene dreier seg om oppføring av nybygg på jordbruksjord. Dette innebærer jordvernet i liten grad blir utfordret gjennom dispensasjonene, og at den reelle omdisponeringen er langt mindre, under en tidel av det som fremkommer av statistikken, dvs. 2 -4 dekar i 2013.

Dette innebærer at **den faktiske omdisponeringen av jordbruksjord har vært marginal i Hå kommune de siste årene.** Til sammenligning er nesten 1000 dekar blitt nydyrket de to siste årene.

Vi er bedt om å svare på om føringene i den nye kommuneplanen fører til at det blir bygget ned mer eller mindre jordbruksareal i Hå kommune i årene fremover.

Ettersom den reelle omdisponeringen har vært svært liten de siste tre årene, skal det godt gjøres å redusere antall dekar som omdisponeres. Grepene som er gjort i den nye kommuneplanen er imidlertid godt egnet til å hindre spredt utbygging og konsentrere utbyggingen til noen få områder. I tillegg satses det på transformasjon og fortetting innenfor disse områdene. Den nye planen er således et godt verktøy som tilrettelegger for at jordvernet blir bedre ivaretatt

Samtidig er nesten 1000 dekar LNF-jord satt av til andre formål i den nye kommuneplanen. I tabellen under viser vi hvor mye LNF-areal som *kan* bli satt av til andre formål. Vi ønsker å understreke at dette er et «worst case scenario» sett med jordvernbriller, fordi det meget vel kan tenkes at alt arealet ikke blir brukt opp i løpet av perioden.

Tabell 6 –Nedbygging av jordbruksjord innenfor gjeldende kommuneplan, gjennomsnitt pr. år – verste scenario – sett med jordvernbriller⁴⁰

	Fra LNF	Fulldyrket
Kjerneområde landbruk	27	22
Annet	41	10
Totalt Hå	68	32

Dersom kommunen bruker alt LNF-arealet som er satt av til andre formål i løpet av 14-årsperioden, innebærer dette et årlig arealtap på 68 dekar, og 27 dekar i kjerneområdet for landbruk. Dette er mer enn det faktiske arealtapet som har vært de siste årene. **Slik sett kan føringene i den nye kommuneplanen representere en fare for at det bygges ned mer jordbruksjord fremover, enn de siste årene.**

Men utnyttelsesgraden vil bli påvirket av en rekke andre faktorer, spesielt befolkningsveksten. Dess større befolkningsveksten blir, dess sterkere blir arealbehovet. Dersom befolkningsveksten avtar, vil også arealbehovet avta, og LNF-jord spart.

Men en kan også meget vel tenke seg at neste revisjon av kommuneplanen vil kunne føre til en økt fortetting i byene/tettstedene. Dette vil i så fall kunne medføre større de-

⁴⁰ Her har vi lagt til grunn en planperiode på 14 år.

ler veksten håndteres gjennom fortetting, samt at deler av den avsatte jordbruksjorda blir spart.

I et 40-års perspektiv ser det ut til at jordvernet vil bli godt ivaretatt i Hå kommune. Østgrensen er lagt, og det er usannsynlig at vil komme til å bli endret nevneverdig. Dels henger dette sammen med den politiske viljen i kommunen (konsentrasjon av boligbygging i stasjonsbyene og satsing i Stokkelandsmarka), og dels henger det sammen med regionale og statlige føringer mht. jordvern. Første etappe av dobbeltsporet ser ut til å gå fra Sandnes til Nærbø, noe som vil kunne føre til et kortvarig press på boligbygging på Nærbø. Dersom dette skjer, er det mer sannsynlig at tetthetskravene kommer til å øke, enn at grensene utvides

Dobbeltspor. Hvorvidt det blir et dobbeltspor fra Sandnes til Eigersund vil avhenge av flere faktorer, blant annet behov/passasjergrunnlag og eventuelle konflikter med andre interesser. Hvis vi likevel antar at det vil komme et dobbeltspor er det usikkert hvor mye jordbruksareal som vil måtte omdisponeres. Vi har ennå for lite detaljert informasjon om dette, men våre grove estimater tyder på at kommunen vil få et visst tap av jordbruksjord i forbindelse med et dobbeltspor.

Dobbeltporet er et godt eksempel på et tiltak som vil kunne være et jordverntiltak og en trussel mot jordbruksjorda, på samme tid. På kort sikt vil det føre til at en del jordbruksjord blir nedbygget. Samtidig er det et viktig grep for å konsentrere bolig- og næringsveksten langs stasjonsbyene og Stokkelandsmarken, og bidra til fortetting. På litt lengre sikt vil det sannsynligvis føre til mindre inngrep av jordbruksarealet. Kort sagt: Man omdisponerer noe jordbruksjord for å kunne bevare større deler av jorda i framtiden.

Kommunens nye øst-grense er et annet eksempel på noe som både er et viktig jordverntiltak og som er en trussel mot deler av jordbruksjorda. Innenfor den nye grensen er det satt av betydelige jordbruksareal til andre formål, noe som vil utfordre denne jordbruksjorda i årene fremover. Samtidig bidrar lukkingen av stasjonsbyene og Stokkelandsmarka til at veksten konsentreres her. Dette forhindrer spredt utbygging og skjermes annen jordbruksjord fra å bli bygget ned. Og i et lengre perspektiv er det grunn til å tro at disse grepene fører til en styrking av jordvernet.

Om forvaltningsrevisjon

I kommunelovens § 77.4 pålegges kontrollutvalgene i fylkeskommunene og kommunene å påse at det gjennomføres forvaltningsrevisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Lovens bestemmelser er nærmere utdypet i revisjonsforskriftens kapittel 3 og kontrollutvalgsforskriftens kapittel 5.

Revisjon i norsk offentlig sektor omfatter både regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon, i motsetning til i privat sektor hvor kun regnskapsrevisjon (finansiell-) er obligatorisk.

Rogaland Revisjon IKS utfører forvaltningsrevisjon på oppdrag fra kontrollutvalget i kommunen. Arbeidet er gjennomført i henhold til NKRF sin standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Les mer på www.rogaland-revisjon.no.

Prosjektleder for denne rapporten har vært senior forvaltningsrevisor, Svein Kvalvåg. Rapporten har blitt Kvalitetssikret av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon, Bernt Mæland.

Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som revisjonen bruker for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f.eks. lovverk og politiske vedtak. I dette prosjektet er følgende kilder til revisjonskriterier anvendt:

- Brev fra landbruks- og matdepartementet, 19.11.2010, *Kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene*.
- Regionalplan for Jæren, 2013-2040

Metode

I prosjektet har vi foretatt en såkalt metodetriangulering av data. Dette innebærer at de ulike problemstillingene belyses gjennom bruk av forskjellige datakilder. Trianguleringen bidrar til å utvide og forsterke datagrunnlaget i analysen, og forskjellige innsamlingsmetoder gir ulike perspektiv på analysegrunnlaget. For eksempel startet vi opp med innledende runder med kommuneledelsen, deretter fikk vi oversendt sentral statistikk, hvorpå vi intervjuet representanter fra Fylkesmannen. Innspill og tall herfra ble brukt til å etterspørre informasjon og tall fra kommunen. Deretter ble det foretatt intervjuer fra et utvalg representanter fra kommunen, noe som blant annet bidro til å kvalitetssikre våre foreløpige funn, og til å fremskaffe nye tall.

Vi har også vært i kontakt med jernbaneverket i forbindelse med dobbeltsporet. Vi er informert om at høyhastighetsalternativene er satt på vent, og at det er to alternativer som per i dag er aktuelle (mars 2015). Vi har brukt Jernbaneverkets normalprofil for dobbeltspor for å beregne arealbehov. Beregningene står for Rogaland Revisjons regning, og er grove anslag fra vår side, på et tidlig tidspunkt i prosessen. Dette er gjort for å kunne svare best mulig på kontrollutvalgets bestilling. De endelige beregningene fra Jernbaneverket vil foreligge i løpet av året.

Skriftlige kilder

- Kommuneplan i Hå kommune 2007 til 2022 og for 2014-2028
- Tall fra SSBs KOSTRA-statistikk
- Tall fra kommunen
- Plan- og bygningsloven

- www.folkefjoset.no

Intervjuer

- Oppstartsmøte, rådmann, kommunalsjef, plansjef og jordbrukssjef
- To representanter fra Fylkesmannen
- To representanter fra byggesaksavdelingen
- En representant fra jordbruksavdelingen
- Samtale med planlegger/utreder i Jernbaneverket



Rogaland Revisjon IKS

Lagårdsveien 78
4010 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 84 47 99

www.rogaland-revisjon.no