

Vekting av jordbruksinteresse vs utbyggingsinteresse, herunder relevante nasjonale og nasjonale føringer blant annet for beredskap

Prosjekt: Solbakken Allé

Kommunen har bedt om et eget notat med en vurdering slik det fremgår av overskriften.

Relevante nasjonale føringer

I statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet fremkommer det at: «Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi.»

Ny nasjonal jordvernstrategi setter noen helt konkrete nye tiltak. **De viktigste nye tiltakene er i flg regjeringen:**

- Utvikle et sentralt register for viktige jordbruksarealer av nasjonal interesse
- Etablere et nytt kartlag for dyrkbar jord
- Utvikle et jordbruksarealregnskap, som kan bli en del av nasjonalt arealregnskap
- Utrede en hjemmel i jordlova for vern av viktige jordbruksarealer
- Etablere en systematisk registrering av faktisk nedbygging av jordbruksareal
- Flere tiltak med sikte på å redusere landbrukets egen nedbygging

Dette aktuelle tiltaket er ikke til hinder for gjennomføring av disse målene.

Registrert omdisponering av dyrka jord har gått gradvis ned siden det første gang ble satt et nasjonalt jordvernmål tidlig i 2004. Det første målet gikk ut på at årlig omdisponering skulle halveres over en periode, og komme ned på maksimalt 6000 dekar årlig. Vi har sett en markant reduksjon i omdisponeringstallene siden et konkret mål ble introdusert. Da den første jordvernstrategien ble vedtatt i 2015, fastsatte Stortinget et nytt nasjonalt jordvernmål. Dette gikk ut på at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skulle være under 4 000 dekar. Stortinget ba regjeringen arbeide for at målet ble nådd gradvis innen 2020.

Gjeldende jordvernmål ble fastsatt av Stortinget i 2021, og går ut på at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3 000 dekar innen 2025.

De siste årene er det registrert følgende nedbygging, som er en fallende trend:

- 2021: 2 970 dekar
- 2022: 3 509 dekar

- 2023: 2 740 dekar
- 2024 (foreløpig): 2 651 dekar

Agder står tradisjonelt for en liten andel av nasjonal nedbygging og det som bygges ned er i stor grad knyttet til større infrastrukturprosjekter.

I den nye jordvernstrategien er det satt mål for omdisponering av dyrket mark til maks 2000 daa.

– Det er avgjørende at det lages politikk som bidrar til matberedskap og bærekraft. Krig og konflikt midt i Europas kornkammer viser oss hvor nødvendig det er å ta vare på de arealene der vi kan produsere mat på, sa statsråd Borch.

Ved å flytte jorda som ikke blir drevet fra et inneklemt lite område tett opp i boliger til å utvide et jorde i aktiv drift så bedrer man beredskapen ved at jorda kommer i aktiv drift.

Jordbruksinteresse

Det kan stilles spørsmål med om registreringen av fulldyrket i det hele tatt er korrekt. Dyrkbart er antakelig mer presis arealbetegnelse. Ut i fra historiske foto ser man at den heller ikke har vært i noe annet enn sporadisk drift de siste 75 år. Det er ikke kjent om hvor mye den har vært drevet før dette. Siden den gang har mekaniseringen i landbruket endret måten å drive landbruk på fullstendig. Det var knapt traktorer i landet før krigen og siden dette har størrelse på både traktorer og utstyr vokst formidabelt blant annet som følge av samfunnets og næringens egen krav til effektivisering av driften. Før krigen var dette en del av et sammenhengende lite utbygget område. Men nå har utviklingen gjort at det er det helt inntengt av bebyggelse. Etter jordlovas §2 har ikke denne jorden driveplikt ettersom den er avsatt til bebyggelse i plan. Dermed er det meget lite sannsynlig at jorda frivillig kommer tilbake i aktiv drift slik det er pr i dag.

Noe annet vil være dersom det blir mangel på mat. Det kan være generell matmangel i verden, epidemier eller krig. Da vil mat være et primærbehov man uansett vil velge foran noe annet. Dersom man lar være å bygge ut vil man ha et reserveareal for denne situasjonen. Oppstår en situasjon med matmangel er det helt sannsynlig at man vil dyrke mat her dersom det ligger tilgjengelig for det. Selv om det er mye som ikke er optimalt, vil det helt sikkert gi en avling.

Er det da riktig å ta det i bruk til boligformål? Isolert sett nei.

Er det sannsynlig at denne situasjonen oppstår at det blir så lite mat at man vil dyrke her på tross av såpass store ulemper? At det kan komme matmangel er ikke usannsynlig i et visst tidsperspektiv. Både pga økning av befolkning i verden og kanskje på grunn av en eller annen krise. Blir det matmangel så er det mye areal avsatt som er dyrkbart.

SSB oppgir at det per 2022 er omtrent **9,8 millioner dekar jordbruksareal i drift** – dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka eng og innmarksbeite

Ifølge NIBIO er det kartlagt omlag **12,5 millioner dekar dyrkbar jord** i Norge. Dette inkluderer areal som tidligere var dyrka, overflate-/innmarksbeite, skog, fastmark og myr. Av dette er ca. 35 % myr, og ca. 200 000 dekar er av så god kvalitet at det egner seg til matkornproduksjon. I tillegg til dette er det mye utmark som kan tas i bruk. I et lengre

perspektiv er det også stor sannsynlighet for at matproduksjon uten jordbruksareal blir mer og mer vanlig.

Uten å dyrke myr kan man altså likevel mer enn doble det dyrkede arealet.

Med så stor reserve vil man måtte prioritere/velge areal man vil dyrke. Det som kan tale for å velge dette arealet er om man kommer i en situasjon så ekstrem at folk blir tvungen til å dyrke sin egen mat. Da vil beboerne kunne dyrke hver sin lille parsell her stort sett for hånd. Sjansen for dette kan ikke utelukkes. Noe taler altså for dette. Noen ville helt sikkert kunne ønske det uansett om de fikk tilgang. Når det er sagt igjen så er det i eksisterende boligområder på Vik mange plener og sidearealer som kan dyrkes i en slik skala. Det vil det også bli inne i dette området etterpå. Når man da hensyntar dette blir det nedbygde arealet i stor perspektiv helt marginalt. Men det vil måtte veies opp mot utbyggingsinteressene fortsatt. Det mest sannsynlige er utvilsomt at man heller går for at noen som har erfaring med matproduksjon og utstyr til det dyrker et annet mer egnet areal. Det vil være mye enklere og potensial for å øke matproduksjonen vil være i en helt annen skala.

Det nasjonale målet er som overnevnt nå maks 2000 daa dyrket areal. Dersom det dyrkes nytt areal i Grimstad vil det enten gå i 0, eller antakelig virke i pluss, ettersom det pr i dag ikke omfattes av jordlova. Da vil det påvirke målet i den nye (2023) jordvernstrategien positivt og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er med dette hensyntatt.

Dersom samfunnet ønsker å gå bort i fra at arealet skal brukes til bolig og heller vil at det omreguleres til landbruk kan myndighetene bli erstatningspliktige. Det ville også være helt rimelig at de erstatter det. Det er fortsatt en gyldig detaljreguleringsplan her, selv om den forrige ble opphevet i klagebehandlingen. Forslagsstiller vil med dette planforslaget oppfylle det statsforvalter spilte inn ved oppstart og bør kunne ha forventninger om at det gir tilstrekkelig forutsigbarhet. Da må kommunen ta stilling til om de vil erverve arealet for å ha et beredskapsareal, eller om man ønsker at det skal brukes til bolig som forutsatt. I tillegg til å kompensere forslagsstiller kan man ikke forvente at de tar kostnaden med å regulere det om til landbruk. Så omregulering må i tillegg kommunen ta ansvar for.

Det er mange forhold i planen som taler for at området er høyt egnet for boligbebyggelse. Blant annet at det ligger så tett på et nærsenter og kollektivakse er det en ønsket utvikling.

Derfor er alternativet med å dyrke opp et annet areal i stedet en vurdering man må ta. Da forbruker man riktignok av det totale dyrkbare arealet, men her er det som nevnt rikelig å ta av. At det skal bli dyrket på Solbakken Allé før krisen virkelig er et faktum er uansett helt usannsynlig. I beredskapssammenheng er det en betydelig fordel om arealet på forhånd allerede er dyrket opp. Da faller alternativet med bygging og krav til oppdyrking inn som bedre.

Å dyrke opp erstatningsareal nå, fremfor å ha Solbakken Allé som erstatningsareal i fremtiden er også bedre for å øke Norges selvforsyning generelt. Det gir mer kortreist mat. Det er bedre for klima. Det gir arbeidsplasser og andre positive ringvirkninger. Det styrker driftsgrunnlaget for det bruket som blir dyrket opp.

Utbyggingsinteresse

Reguleringsplan og kommuneplan skal gi en forutsigbarhet for de som har ervervet arealet og investert i planlegging av boliger. Regjeringen har som målsetting å bygge 130.000 nye boliger innen 2030 og setter i gang en rekke tiltak for å nå disse. Hvis man da sår usikkerhet og skaper hindringer for små lokale aktører som dette som Statsforvalter her har gjort så oppnår man to ting: De små lokale aktørene vil skremmes fra å investere basert på vedtatte planer i det som i utgangspunktet er en ønskelig utvikling. Vi har i det siste observert en tydelig trend at det økende byråkratiet og den betydelige risikoen og usikkerheten er noe både lokale aktører og banker har merket seg. Det er derfor svært vanskelig for mindre lokale aktører å investere. Det som skjer er at det blir stadig mer beholdt større, sentrale aktører å drive med planlegging, utvikling og bygging. Skal man vektlegge utbyggingsinteresse bør man videreføre de vedtatte planene.

Utbyggingsinteresse dreier seg ikke bare om utbyggers interesse. Det dreier seg om samfunnets interesse for å ha området bebygget. Men dette er fra før godt omtalt. Til sist dreier det seg ikke minst om interessene til de som allerede har bygget i dette området. Skal området omreguleres til landbruk vil de bli råket av manglende forutsigbarhet i planene. De har bosatt seg her med det utgangspunkt at det skal være et boligområde. De har ikke sett for seg ulempene med trafiksikkerhet, støy, støy, lukt etc.

Konklusjon

Når en veier landbruksinteressene opp mot utbyggingsinteresser, herunder relevante nasjonale føringer som beredskap så teller utbyggingsinteressene størst her i dette konkrete tilfellet. Men om man ser på de hver for seg er det uansett i begges interesse at det bygges her. Vel og merke under forutsetning om at det dyrkes areal opp i nærheten på et bruk som er i drift og at det er utvidelse av et allerede dyrket areal. Det gagnar alle.

Grimstad, 26. juni 25

Hans Petter Gilje

Agronom, Arealplanlegger, Anleggsarbeider, Arealutvikler