



# JORDVERN

**Informasjon og idéer  
til jordvernere**





## Forord

*Hvilke prosesser er det som fører til at matjorda blir truet, og hva kan vi gjøre for å redusere skadene?*

*Det er de to viktigste spørsmålene som vi håper å besvare i dette heftet.*

Bakgrunnen for arbeidet med heftet er jordvernforeningens behov for en håndbok for jordvernere, som foreningen startet arbeidet med i 1999/2000. Det resulterte i et omfattende faghefte, "Jord, en truet naturressurs, informasjon og ideer til jordvernere i Vestfold". Dette heftet du nå holder i hendene er en forenklet utgave av det opprinnelige, med ønske om å spre kunnskapen til aktuelle målgrupper over hele landet. Det kan være velforeninger, idrettslag, naturvernforeninger, grunneiere og bønder og andre enkeltpersoner eller grupper. Meningen er å kunne gi nyttig veiledning i jungelen av kommunale ord og uttrykk, lover og retningslinjer og uskrevne spilleregler på veien mot de endelige politiske vedtak. Hovedmålet er å sikre at jordvernet blir satt på dagsorden i en hver behandling av kommunale planer, der den dyrebare dyrka jorda er truet.

Det første kapitlet gir en kort innføring i de viktigste argumentene for jordvernet, før det andre kapitlet beskriver de politiske planprosessene som fører til at dyrka jord blir truet. Det tredje kapitlet tar for seg de ulike fasene i saksbehandlingen av kommuneplaner og reguleringsplaner. Kapittel 4 gir praktiske råd til hva du konkret kan gjøre hvis du vil påvirke en arealsak, mens kapittel 5 gir en kort innføring i hvilket organ det er som til en hver tid arbeider med saken. I det sjette kapitlet er det en opprømsing av aktuelle spørsmål som det kan være nyttig å stille seg selv underveis i arbeidet. Kapittel 7 tar kort for seg jordlovens bestemmelser om om-disponering av jord. Helt til sist i heftet er det et forslag til formulering av brev til kommunen eller andre offentlige kontorer, noen ordforklaringer og en kildehenvisning.

Hvis innholdet i dette heftet gir mersmak, og du ønsker å fordype deg mer i temaet, er det opprinnelige heftet til Jordvernforeningen i Vestfold å anbefale. Det kan kjøpes fra Vestfold Bondelags fylkeskontor (se adresse og telefonnummer bak).

Gjennestad, november 2001

Svein Jakob Sømme  
*leder, Jordvernforeningen i Vestfold*

# Innhold

	side
1. Hvorfor jordvern .....	5
2. Hva er det som truer jordvernet .....	6
3. Gangen på saksbehandlingen .....	9
4. Hva kan vi gjøre? .....	12
5. Hvem arbeider med saken? .....	14
6. Viktige sjekkpunkter underveis .....	15
7. Jordoven og omdisponering av jord .....	16
Forslag til formulering av brev til kommunen eller andre offentlige kontorer .....	17
Kart over planprosessene .....	17
Ordliste .....	18
Kilder .....	18
Organisasjonskart over Tromsø kommune .....	19

## 1. Hvorfor Jordvern?

Jordbruket har, sammen med fiske og handel, dannet grunnlaget for den kulturen vi er en del av i dag. Jord er en begrenset og ikke-fornybar ressurs som i likhet med ren luft, rent vann og et biologisk mangfold i naturen, er grunnlaget for menneskenes eksistens.

- Vitenskapen har i lengre tid pekt på miljøtrusler knyttet til verdens arealforbruk:
- Jordas befolkning øker raskere enn noen gang
- Utvasking og jorderosjon skjer med akselerende fart
- Dyrka og dyrkbar jord pr. individ reduseres år for år
- Ernæringsforskjellene mellom i- og u-land er større enn noen gang
- Handelskrig og folkevandringer kan være den største trusselen mot verdensfreden
- Vannmangel er et stort problem i mange deler av verden

*Miljøtrusler.*

I Norge er jordressursene meget små, men olje, gass og kraftbasert industri har gitt landet en eventyrlig velstandsutvikling og matjordas verdi nedvurderes ofte i arealforvaltningen:

- De siste 25 årene er det bygget ned 400.000 da dyrket og dyrkbar jord i Norge
- Det tar 1000 år å lage et 30 cm tykt lag med matjord
- Nedbyggingstakten er 10 ganger høyere i de beste jordbruksområdene enn i de marginale
- Fortsetter denne utviklingen har vi fjernet så å si all den beste matjorda i løpet av 50 år.

*Små jordressurser.*



## 2. Hva er det som truer jordvernet?

Samfunnet er i stadig utvikling. Vi bygger nye veier, boligområder, industri- og næringsområder, og på denne måten endrer vi bruken av arealene vi har rundt oss. Det fører til at jordbruksarealene reduseres hvert år.

Denne utviklingen reguleres av offentlige lover og retningslinjer. De som i sterk grad legger føringer for arealpolitikken er:

Lover.

- Lover (plan- og bygningsloven, jordloven, vegloven, m.fl.)
- Rikspolitiske retningslinjer (for samordnet areal- og transportplanlegging, og for Oslofjord-regionen)
- Stortingsdokumenter (stortingsmelding nr. 29 1996-97 om regional planlegging og arealpolitikk, stortingsmelding nr. 19 1999-2000 om norsk landbruk og matproduksjon, stortingsmelding nr. 24 om jordvern som miljøvern).
- Rundskriv (om omdisponering, deling, konsekvensutredning, golfbaner m.fl)
- Veiledere (om kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner)

De fleste sakene som gjelder omdisponering av dyrka jord er knyttet til utarbeidelse av oversiktsplaner og detaljplaner. De viktigste er arealdelen i kommuneplanen og reguleringsplaner. Gjennom bruken av disse planene kan vi både sikre og bygge ned jorda.

### Kommuneplan

Kommuneplanen skal se alle kommunens oppgaver og områder i sammenheng. En kommuneplan består av to deler:

Langsiktig del (12 år), som revideres hvert 4. år

- Mål for utviklingen
- Retningslinjer for gjennomføring
- **Arealdel m/kart**

Kortsiktig del, som revideres hvert år

- Handlingsprogram
- Sektorprogram med prioriteringer
- Årsbudsjetter

En kommuneplans arealdel angir følgende kategorier:

- Utbyggingsområder
- Områder for råstoffutvikling
- Landbruk, Natur og Friluftsområder (LNF-områder)
- Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne lov eller andre lover og områder for forsvaret
- Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Det er viktig å være klar over at LNF-områdene er med på å sikre landbruksarealene. De øvrige kategoriene kan derimot true landbruksarealene når de blir lagt inn i nye planer.

### Sitat fra st.meld.nr.29:

"Ut fra landets knapphet på høyproduktive landbruksarealer, er det viktig at arealpolitikken i framtiden legger økt vekt på sikring av dyrka og dyrkbare arealer. Regjeringen understreker behovet for et sterkt jordvern."

"Norge har lav befolknings tetthet pr. km<sup>2</sup>, men det er kun 4% av landet som er dyrkbart, og bosettingen er i stor grad konsentrert rundt disse områdene. Særlig har vi begrenset areal i de klimasonene som er egnet for matproduksjon".

"Ved avveining av arealbruk til ulike formål står derfor arealenes egnethet for matproduksjon helt sentralt."

LNF-områder.

### LNF-kategorien omfatter eksempelvis:

- Områder for jordbruk, husdyrhold, skogbruk, reindrift, jakt, fiske og annen næring i utmark, vanlig pelsdyrhold m.v.
- Naturområder og friluftsområder
- Masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk
- Landbruksveger
- Vesentlige terrenginngrep, veganlegg og parkeringsplasser
- Følgende bygninger:
  - Driftsbygninger i landbruk, dvs. ordinære bygninger som er nødvendige i landbruksdrift, inklusive husvær for seterdrift og skogsdrift,
  - Våningshus/kårboliger som er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket
  - Naust, rorbuer, gjeterhytter m.v. som nyttes i landbruk
  - Andre bygninger og anlegg som er nødvendige for /nyttes i forbindelse med gårdsbruk/husdyrhold, annen næringsvirksomhet i jordbruk, skogbruk, reindrift.

### LNF-kategorien omfatter eksempelvis ikke:

- Områder for kennel, hestesenter / rideanlegg, alpinanlegg, golfbane, campingplass, friområde, modellflyplass og anlegg for øvrig som har sammenheng med aktiviteter i natur- og friluftsområder.
- Vesentlige terrenginngrep, veger og parkeringsplasser som ikke har sammenheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak.
- Følgende bygninger:
  - Vanlige private hytter, landsteder, utleiehytter
  - Sport-, turist- og overnattingshytter, drevet av turistforeninger, idrettslag m.v.
  - Kårbolig / hus i landbruk som ikke er nødvendige for driften av et gårdsbruk
  - Våningshus og andre hus som nyttes for fritidsformål ved privat bruk og/eller bortleie, og som kan nyttes til overnatting uten hensyn til størrelse og standard
  - Sætre, støler, gjeterhytter, jakt- og fiskebuer, naust og rorbuer som ikke har direkte tilknytning til landbruksdrift
  - Campinghytter
  - Bygninger for fabrikkmessig landbruks-, gartneri-, akvakultur- og pelsdyrproduksjon.
  - Kraftverk som ikke i det vesentlige benyttes som energikilde i landbruk.

Fradeling av byggetomter innenfor LNF-områder, til annet formål enn landbruk, vil være i strid med planen.

### Reguleringsplan

En reguleringsplan er en ytterligere detaljering i forhold til kommuneplanens arealdel.

- Reguleringsplanen er en detaljert plan for hvordan et bestemt areal skal brukes eller vernes
- Kan omfatte en enkelt eiendom eller et større område
- Den kan likevel ikke gis større omfang enn det som kan gjennomføres innen rimelig tid
- Det kan utarbeides reguleringsplan for områder som er regulert tidligere, hvis tidligere plan er uaktuell, eller det er behov for justering
- Reguleringsplanen kan delvis berøre et tidligere regulert område slik at eksisterende planer for deler av et tidligere regulert område blir endret
- Grunneiere, rettighetshavere og andre interesserte kan legge fram private forslag til reguleringsplan

En reguleringsplan består vanligvis av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene kan være for eksempel rekkefølgen på byggetrinn, infrastrukturiltak som må være på plass før utbygging kan skje, og krav om detaljerte bebyggelsesplaner for hvert delområde.

I løpet av 2002/2003 kan det komme en endring av plan- og bygningslovens definisjon av LNF-områdene (stedbunden næring).

Detaljplan.

Reguleringsformål.

Reguleringsplanen inneholder 8 hovedgrupper av **reguleringsformål**:

1. Bygeområder
2. Landbruksområder
3. Offentlige trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder
8. Fornylsesområder

Bebyggelsesplan

En annen plantype som enkelte kommuner velger å bruke er en bebyggelsesplan, som gjelder for mindre boligområder/husgrupper. Det kan bare kreves utarbeidet en bebyggelsesplan hvis det er bestemt i kommune- eller reguleringsplanen for området.

Reguleringsplaner for **samferdselssaker** er ofte omfattende, for eksempel ved bygging av hoved-veitraséer eller jernbanestrekninger. Disse utarbeides av vegmyndigheter og NSB, og kan ha utgangspunkt i nasjonale eller regionale utredninger. Som regel kreves det konsekvensutredninger til slike planer. Prosessen tar lang tid og er ofte mye omtalt i media fordi saken berører mange mennesker og ulike interesser. Dette gir muligheter for påvirkning over lengre tid.

### Landbruksområder i reguleringsplanen

Når vi kommer på reguleringsplannivå, kan vi dele opp LNF-kategorien fra kommuneplanen i adskilte kategorier. Det vil si at vi her har muligheten til å styrke landbruksarealene i større grad, ved å se landbruksområder som en kategori alene. Landbruksområdene omfatter områder der det skal drives jord-/hage- og skogbruksvirksomhet og reindrift. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger med direkte tilknytning til landbruk som hovednæring (se for øvrig ramme på siden om hva LNF-kategorien i kommuneplanen omfatter).

En aktivitet som spesielt har gjort seg gjeldende i landbruket den siste tiden er etablering av golfbaner. Ved regulering av golfbaneanlegg som skal eies og drives privat, kan spesialområde med underformål "golfbane" brukes. Dersom det innenfor reguleringsområdet ligger landskap som under enhver omstendighet ikke skal brukes til selve anlegget, kan formål som "friluftsområde"/"naturvernområde" brukes. Reguleringsformålet "bygeområde" kan også brukes. Regulering som "friområde" med underformål "golfbane" er bare aktuelt dersom området skal eies av kommunen og være åpen for allmennheten.

Av og til fremmes det reguleringsplaner som ikke er i samsvar med kommuneplanen. Dette er viktig å få belyst. Det kreves i så fall **dispensasjon fra kommuneplanen**, og til det skal det foreligge "særlige grunner". Med gode argumenter kan motparten fremholde at slike grunner for omregulering ikke foreligger, og på den måten kan man forhindre at dispensasjonen blir innvilget.



## 3. Gangen i saksbehandlingen

Plan- og bygningsloven (pbl) angir gangen i saksbehandlingen av kommuneplan og reguleringsplan (pbl § 20-5, §27-1, §27-2). Prosessen kan deles opp i ulike faser; oppstart, utarbeiding, høring og vedtak.

Det er viktig å merke seg at i arbeidet med kommuneplanen er kommunen **ikke** pålagt å opplyse grunneiere og naboer dersom planen berører deres områder. I arbeidet med reguleringsplaner er kommunen derimot ved lov pålagt å informere berørte om det pågående planarbeidet.

### 1. Oppstartsfase

Paragraf 20 i plan- og bygningsloven stiller krav om tidlig medvirkning i kommuneplanarbeidet: "I god tid før utkast til kommuneplan skal behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt."

Blant annet skal oppstartsarbeidet kunngjøres i minst 2 aviser lest i lokalsamfunnet.

### 2. Utarbeidingsfasen

Etter å ha lagt premissene for planarbeidet i oppstartsfasen, er det nå tid for å utarbeide det konkrete planforslaget. Her er det viktig å komme med innspill, for eksempel gjennom å delta på møter kommunen arrangerer. Skaff deg oversikt over plansituasjonen og dine ønsker og behov i forhold til det.

### 3. Høringsfasen

Når endelig planforslag foreligger, skal det kommunale planutvalget godkjenne at planen legges ut til offentlig ettersyn / høring, i henhold til pbl §25 og 27-1. I denne fasen er det en frist for å gi uttalelse, som ikke skal være kortere enn 30 dager. I denne fasen skal også planforslaget kunngjøres i minst 2 aviser i lokalsamfunnet.

Alle kan skrive en høringsuttalelse med forslag og kommentarer til hvordan kommunens arealer skal brukes i framtida. Kommunen har plikt til å behandle alle innkomne uttalelser, og å gi et svar på om de tas til følge eller ikke.

I enkelte tilfeller er det områder som er av interesse for kulturminnevernet. Her har kulturminnemyndigheter krav på 3 måneder frist med mulighet for ytterligere forlengelse for å finne ut om planen innebærer konflikt med automatisk fredede kulturminner.

### 4. Vedtaksfasen

Det er kommunestyret/bystyret som gjør endelig vedtak om kommuneplan og reguleringsplan, etter at de er behandlet i det faste utvalget for plansaker.

#### a) Kommuneplan

Kommunen kan gjøre endelig planvedtak med rettsvirkning når:

- Det ikke foreligger innsigelse til planen etter høring.
- Eventuell innsigelse er trukket tilbake av det organ som har fremmet den.
- Kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge og foretatt



Eksempel på kunngjøring i oppstartsfasen av kommuneplanarbeidet.

Tidlig kunngjøring.

Innspill.

Skriflig uttalelse.



Eksempel på kunngjøring av en vedtatt reguleringsplan.

Se kart over planprosessene i kommune- og reguleringsplaner på side 18.

Kunngjøring.

mindre endring i planforslaget i samsvar med dette uten ny utleggelse til offentlig ettersyn.

- Kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn.
- Innsigelsen knytter seg til klart avgrensede områder og disse er skilt ut for videre behandling.

Kommunen kan ikke gjøre endelig planvedtak dersom:

- Det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta den til følge.
- Utredningsplikt for tiltak knyttet til reguleringsplanen ikke er oppfylt.

#### b) Reguleringsplan

Kommunen kan gjøre endelig planvedtak med rettsvirkning (egengodkjenning av reguleringsplan) når:

- Eventuell utredningsplikt for tiltak knyttet til planen er oppfylt.
- Det ikke foreligger innsigelse til planen etter høring.
- Eventuell innsigelse er trukket tilbake av det organ som har fremmet den.
- Kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge og foretatt mindre endring i planforslaget i samsvar med dette uten ny utleggelse til offentlig ettersyn.
- Kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn.

**Kommunen kan ikke gjøre endelig planvedtak dersom:**

- Det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta den til følge.
- Utredningsplikt for tiltak knyttet til planen ikke er oppfylt.

Når planen er egengodkjent av kommunestyret eller eventuelt vedtatt og stadfestet av departementet, skal den kunngjøres. Annonsen skal angi hvilket område det gjelder, klageadgang og frister for erstatning og eventuell innløsning. Grunneiere og rettighetshavere bør så vidt mulig i tillegg varsles særskilt med brev.

#### Endring av plan

«Mindre vesentlige endringer i reguleringsplaner kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Endringer som kan føre til utgifter for kommunen skal på forhånd legges fram for kommunestyret. For reguleringsplaner som gjelder riks- og fylkesveg kan mindre vesentlige endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjøres av vegsjefen.»

Grensegangen mellom vesentlig og mindre vesentlig endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

#### Innsigelse og mekling

Det er kun det offentlige som har innsigelsesrett til kommuneplan og reguleringsplan. Det vil si at grunneier og privatperson kan sende en skriftlig høringsuttalelse som kommunen må vurdere om de vil ta til følge eller ikke, men det er kun innsigelser fra offentlige organ som kan utsette planarbeidet. Dersom det etter avsluttet høring foreligger en slik innsigelse som kommunen ikke vil ta til følge, bør det foretas mekling mellom partene. Meklingen foretas av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen.

Offentlige organ.

I kommuneplanen er det innen ankemulighet når den er vedtatt, men ved vedtatt reguleringsplan kan man klage hvis man er berørt.

#### Virkninger

Plan- og bygningsloven §20-6 sier dette om virkninger av kommuneplanen: "For områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år. Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende."

Rettsvirkningen av kommuneplanvedtak innebærer ikke at eldre reguleringsplaner oppheves, men at rettsvirkningen av den gamle planen settes til side.

#### Dispensasjon

Det kan fremmes dispensasjonssaker som kan berøre jordvernet i siste instans. Det er vanskelig å følge med i dispensasjonssaker, fordi det ikke er noen offentliggjøring av slike saker.

Når det gjelder arbeidet med å sikre jordvernet, er ikke dispensasjoner et virkemiddel. Det er imidlertid viktig å merke seg at mange kommuner har lett for å gi dispensasjoner uten særlige grunner. Et eksempel er kystsoner, som er særlig utsatt for kommunenes bruk av dispensasjon.

Ikke et virkemiddel.



## 4. Hva kan vi gjøre?

### 1. Kom tidligst mulig inn i bildet

Saker kan starte på flere måter: Noen saker kommer nokså fort inn i en formell behandlingsprosedyre. Andre ganger kan det bli langvarige "for-spill" med drøftinger og diskusjoner før planen utarbeides og saksbehandlingen begynner.

Blir du med fra et slikt tidlig tidspunkt, får du grundig kjennskap til saken, du får mulighet til påvirkning over lengre tid, og dermed større slagkraft. Når forestående planlegging blir offentliggjort gjennom annonse, er det viktig å vurdere om det allerede på det stadiet er aktuelt å komme med merknader, før planene er mer fastlagte og før det begynner å gå prestisje i hvordan utformingen skal være.

Det er en fordel å ha uttalt seg om utformingen av kommuneplanen før spørsmålet aktualiseres gjennom en reguleringsplan. Men det er ikke gitt at en omdisponering av arealer som er angitt i kommuneplanen alltid blir gjennomført. Det er derfor viktig også å argumentere mot omdisponeringer i en reguleringsplan man er uenig i.

### 2. Følg med på hva som skjer

På annonsesidene i pressen gjelder det å registrere kunngjøringer om igangsetting av reguleringsarbeid, utlegging av arealplaner til offentlig ettersyn, viktige møter osv. Følg med på radio og TV, på presseoppslag om saker som er av interesse, både intervjuer, meningsyttringer, kronikker osv. Å følge med på denne måten legger uvilkårlig beslag på mye tid, og det er neppe mulig for den enkelte å skaffe seg oversikt over hele fylket, men prøv å følg med på det som skjer i nærheten der du bor.

### 3. Skaff deg nødvendige dokumenter i saken

I følge lov om offentlighet i forvaltningen er forvaltningens saksdokumenter "offentlige så langt det ikke er gjort unntak i lov eller i medhold av lov". Loven har en del unntaksbestemmelser for interne dokumenter og dokumenter undergitt taushetsplikt, men om man ikke kan forlange å få kopi av alle offentlige dokumenter, kan det kreves innsyn i sakene. I jordvernsammenheng er det først og fremst plansaker som er interessante, men enkelte jordlovsaker kan også være av interesse.

Grupperinger/foreninger kan be om å bli høringsinstans og gjøre avtale med kommunen om å få tilsendt visse typer saksdokumenter. Sekretæren på formannskapskontoret kan skaffe kommunale sakspapirer. Vær også oppmerksom på at møteplaner og sakslister kan bidra til å gi en orientering om hvilke saker som skal tas opp til behandling, og når det skal gjøres vedtak i en sak. Merk at saksframlegg med innstillinger er offentlige dokumenter også før behandling i råd/utvalg.

### 4. Finn alliansepartnere

I saker som gjelder arealbruk er det ofte flere grupper som har sammenfallende interesser. Det er viktig å stå samlet for å få mest mulig tyngde på kravet i den aktuelle saken. Det an for eksempel være hensiktsmessig av grunneiere å gå sammen i et grunneierlag, og benytte seg av juridisk bistand.

Hvis disse gruppene fremmer ulike årsaker for sitt standpunkt vil det snarere fremme enn svekke saken. (Likevel skal man være på vakt når man velger alliansepartnere; et uheldig valg kan i enkelte tilfeller vise seg å gi negative utslag).

Alliansepartnere i jordvernsaker finnes ofte innen miljøbevegelsen, velforeninger, idrett og friluftsliv, politiske grupperinger og landbruk.

### 5. Bruk media

Like viktig som å følge med i media, pressem radio og TV, er det å bruke de samme media til å fremme egne synspunkter. Å skrive leserbrev til avisene er en enkel måte å gjøre dette på. Sannsynligvis blir leserbrevene lest av svært mange.

Sørg også for pressedeckning før og etter viktige møter. Både leserbrev, kronikker og intervjuer kan bidra til større oppslag og interesse for saken, som igjen kan ha en god virkning på utfallet i saken. Bruken av media er særlig aktuelt på et tidlig stadium.

### 6. Åpne møter

Den mest effektive måten å skape entusiasme for en sak er å samle potensielle sympatisører til et møte eller en høring. Det er også den mest direkte måten å konfrontere motkrefter. I tillegg er åpne møter med godt fremmøte trekkplaster for pressen.

### 7. Skriftlige uttalelser innen de gitte fristene

Noe av det aller viktigste man gjør er å avgi skriftlige uttalelser til sakene. Dette gjelder spesielt kommuneplanen hvor den vesentligste delen av arealdisponeringen blir fastlagt, og reguleringsplanene, når disse ikke samsvarer med kommuneplanen og krever omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Husk å gi tilkjenne synspunkter når det gis melding om igangsetting av reguleringsarbeid.

### 8. Baser uttalelsene på lovverk og forskrifter

Det man oppfatter som fornuftig og riktig må kunne dokumenteres, og alle uttalelsene må i størst mulig grad baseres på lovtekster og andre offentlige dokumenter; som rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger, Lokal Agenda osv.

### 9. Lobbyvirksomhet overfor politikere

I forbindelse med saksbehandling kan det være fornuftig å ta kontakt med politikere for å fremme sine synspunkter. Denne kontakten kan skje personlig med enkeltmennesker, med partigrupper, eller i et åpent møte med politikere og beboere. Folkevalgte lokalpolitikere er ikke alltid godt nok informert om konsekvensen av sakene de skal ta stilling til. Henvendelsene kan være muntlige eller skriftlige. Skriftlige henvendelse kan for eksempel gå til gruppelederne i de politiske partiene. Unngå å 'rope ulv' for ofte. Det svekker gjennomslagskraften.

Bli med i planleggingsprosessen så snart den settes igang.

Lokale krefter må følge med i hvert sitt distrikt.

Dokumenter i offentlig saksbehandling er, som en grunnregel tilgjengelig for alle.

Andre grupper i samfunnet kan ha interesser som styrker jordvernsaken

Vær med på diskusjonene i det «offentlige rom».

Det styrker samholdet og fremmer saken å arrangere folkemøter

Det er helt avgjørende at uttalelser blir sendt innen de angitte fristene

Det er ikke nok å argumentere med egen «synsing»

Oppsøk politikere med saklig informasjon om bakgrunn og konsekvenser

## 5. Hvem arbeider med saken?

Det er viktig å vite hvilket organ som arbeider med saken, hvem som er saksbehandler og hvem som fatter vedtak.

*Kommunestyret.* Kommunestyret har ansvaret for ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner. Lederen av kommuneadministrasjonen, rådmannen, har det administrative ansvaret for planleggingen etter loven. I hver kommune skal det være et fast utvalg for plansaker.

*Rådmannen.*

- Kommuneplanarbeidet ledes oftest av rådmannens nære stab i samarbeid med formannskapet

*Teknisk etat.*

- Arbeidet med arealdelen til kommuneplanen og det som har nær tilknytning til denne er tillagt teknisk etat i kommunen. Det gjelder også infrastruktur som vei-, kloakk- og trafikkspørsmål.

Reguleringsplaner som kommunen ønsker utarbeidet i egen regi blir lagt til teknisk sektor, som i litt større kommuner vanligvis har en planavdeling som har hovedansvaret for planarbeidet.

- Formannskap/kommunestyret, sammen med det faste utvalget for plansaker, styrer prosessen og bestemmer hvilke reguleringsoppgaver som skal prioriteres.
- Teknisk sektor utfører det praktiske arbeidet og legger fram forslag til behandling. Etaten har vanligvis i denne forbindelse ansvaret for kontakten med offentligheten og andre fagorgan, og foretar nødvendige registreringer som skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.
- Det faste utvalget for plansaker har det formelle ansvaret for kunngjøringen om at reguleringsarbeidet blir igangsatt, foretar første ledd i behandlingsprosedyren, og sørger for utlegging til offentlig ettersyn.

*Det faste utvalget for plansaker.*

*Private reguleringsplaner.* De siste årene er bruken av private reguleringsplaner økt betraktelig. Private reguleringsplaner blir vanligvis satt bort til konsulentfirma; etter oppdrag fra grunneier. Det er ikke uvanlig at personer/firma erverver grunn for deretter å regulere det aktuelle området til utbygging og tomtesalg.

Selv om reguleringsarbeidet foregår i privat regi, må de som utfører arbeidet ha nær kontakt med teknisk sektor, eller det faste utvalget for plansaker, for å få klargjort betingelsene kommunen setter for å kunne godkjenne planen. Kommunen har til syvende og sist det overordnede ansvaret for planprosessen og saksbehandlingen også ved private reguleringsplaner.



## 6. Viktige sjekkpunkter underveis

Hvis man får anledning til å påvirke planarbeidet fra begynnelsen, er det mange sider av en arealsak som det skal tas hensyn til. Aktuelle spørsmål som må avklares kan være:

- Er den påtenkte arealbruken i samsvar med godkjent arealdel til kommuneplan?
- Er det området som berøres avgrenset slik at de forutsetninger kommuneplanens arealdel bygger på om jordvern blir ivaretatt?
- Vil planen medføre endringer når det gjelder jordvern, og vil endringene medføre nye forutsetninger for naboområder når det gjelder jordvern?
- Løses miljølemper som planen eventuelt medfører med nedbygging av dyrka jord, innenfor planområdet?
- Hvilke konsekvenser for jordvernet er ikke behandlet i forbindelse med kommuneplanen?
- Hvordan er forholdet til rikspolitiske retningslinjer?
- Er det utarbeidet stedsanalyser eller temaplaner, for eksempel for grøntstruktur, som berører jordvernet?
- Har området spesielle naturverdier eller kulturminner som må ivaretas gjennom planleggingen, i tillegg til jordvernet?
- Hvordan er forholdet til jordvern når det gjelder eksisterende vegnett, planlagte veger, trafikksikkerhet og gang- og sykkelvegnett?



## 7. Jordvern og omdisponering av jord

Når det gjelder jordlovsaker er saksbehandlingen vanligvis mer "lukket" enn i plansaker. Det er som oftest enkeltpersoner som står som søkere, og saken er lite offentlig kjent på forhånd. Det må derfor arbeides etter en "føre-var-metode":

- Kjennskap til møteplaner i utvalg på kommune- og fylkesplan som behandler jordlovsaker.
- Kontakt med offentlig organ for gjennomgang av sakskart før møtebehandling.
- Få utlevert kopi av saker som kan være av interesse.

Små arealer.

Fradeling.

I jordloven finnes det spesielle regler for omdisponering av jord.

- Bestemmelsene i § 9 i jordloven om bruk av dyrka og dyrkbar jord tar i utgangspunktet sikte på å bevare disse ressursene.
- Dyrka jord skal ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og dyrkbar jord skal ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.
- I spesielle tilfeller gis det imidlertid rom for at jordbruksinteressene kan vike, når en samlet vurdering tilsier dette. I denne forbindelse skal det tas hensyn til plansituasjonen, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil kunne gi. Det skal også legges vekt på om omdisponert areal kan bringes tilbake til jordbruksproduksjon igjen.
- Det kan også knyttes vilkår til en omdisponeringstillatelse.
- Dersom en omdisponering ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelse er gitt, faller den bort.

Jordlovens § 9 gjelder innenfor kommuneplanens landbruks-, natur- og friluftsområde med unntak av LNF-områder der det i utfyllende bestemmelser til arealplanen er tilrettelagt for spredt bebyggelse med krav om bebyggelsesplan før deling og utbygging kan skje.

I praksis vil det som oftest dreie seg om forholdsvis små arealer som blir omdisponert etter denne bestemmelsen i jordloven. Er det spørsmål om omdisponering av store arealer, vil det som regel bli krevd at dette blir vurdert i forbindelse med utarbeidelse av en reguleringsplan. Dette sikrer en mer åpen saksgang hvor alle berørte og interesserte parter får muligheter for å komme med innspill.

I forbindelse med omdisponeringer etter jordloven blir det ofte spørsmål om fradeling av det aktuelle arealet. Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten tillatelse fra departementet. Delingsparagrafen gjelder i de samme områdene som omdisponeringsbestemmelsene (deling §12, omdisponering §9).

Kommunens avgjørelser i disse sakene kan klages inn for fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyrets vedtak kan klages inn for departementet.



## Forslag til formulering av brev til kommunen eller andre offentlige kontorer

Til:

..... kommune  
Ved Utvalg for plansaker/teknisk etat/Rådmannen  
Adresse  
Postnr.

### Eksempel på overskrift:

Forslag til reguleringsplan for.....  
Utkast til ny kommuneplan.....  
Kommunestyrets behandling av sak nr..... den...../.....

### Teksten kan inneholde:

- Vi representerer
- Vi reagerer på følgende uheldige konsekvenser / virkning av planforslaget:
- Vi ønsker at kommunen tar følgende hensyn:
- Vi viser til følgende innspill som allerede har kommet fra andre berørte parter:
- Vi foreslår følgende alternative løsninger:
- Vi ber om å få tilsendt aktuell informasjon og høringsnotater som kommunen sender berørte parter i denne saken.

Vi håper kommunen tar denne henstillingen til følge.

På forhånd takk for svar.

Sted/dato

Signatur

Adresse:

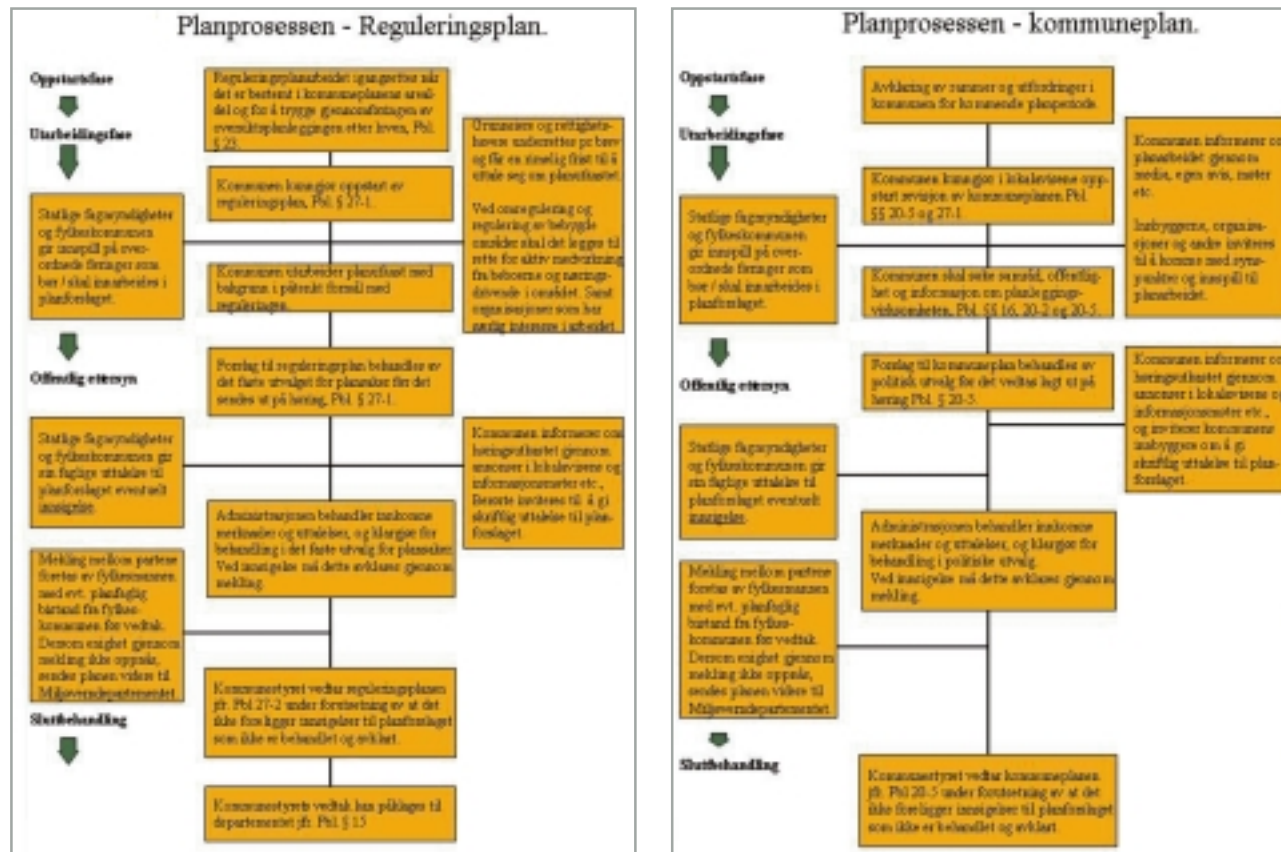
### Vedlegg (Eksempel):

1. Kopi av aktuelle brev/dokumenter
2. Kart med forslag om alternative løsninger

### Kopi til (Eksempel):

1. Fylkeslandbruksstyret
2. Miljøverndepartementet/landbruksdepartementet
3. Andre berørte parter

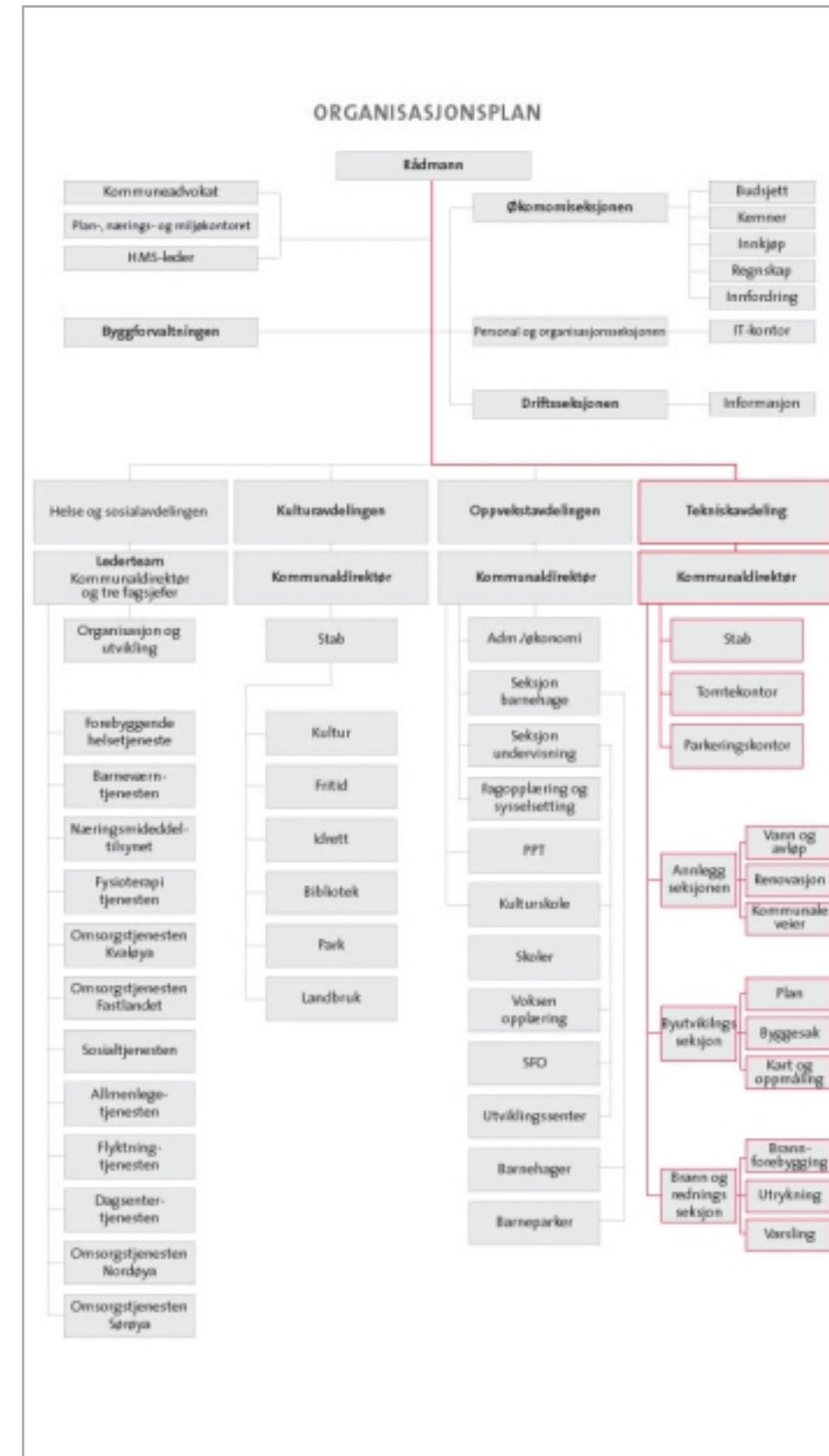
# Kart over planprosessene



## Ordliste

## Kilder

# Organisasjonskart for Tromsø kommune





Utgitt av Jordvernforeningen i Vestfold

Økonomisk støttet av Norges Bondelag og  
Landbruksdepartementet.

1. utgave, desember 2001

Jordvernforeningen i Vestfold  
Gjennestadtunet, 3160 Stokke  
Telefon: 33 36 32 00  
[www.grontfagsenter.no](http://www.grontfagsenter.no)

Layout og produksjon:  
Print Konsult, Andebu

Trykket på Svanemerket papir.