



FYLKESMANNEN I ROGALAND  
Landbruksavdelinga

Rapport om:  
**Byvekst og spreidde tiltak i  
landbruksområda på Jæren**

- Eit varsel om det framtidige  
arealgrunnlaget for landbruk på Jæren



Oktober 2008

**Utgitt av Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavdelinga, oktober 2008**  
**Prosjektledelse: Leiv Berge**  
**Bearbeidet av Karianne Torvestad (Fylkesmannen i Rogaland)**

**Trykk: Kai Hansen Trykkeri AS**

**Foto framside: Kristian Jacobsen (Stavanger Aftenblad).**

## **Dreg du den, så dreg du den**

**Ei kjerring skulle køyra staur, men så visste ho ikkje kor mykje ho skulle leggja på. Då ho hadde lagt på ein, sa ho: "Dreg du den, så dreg du den med, og dreg du den, så dreg du den med." og såleis heldt ho på, til hesten ikkje vann lasset av flekken. Så måtte ho lessa av att, og så sa ho: "Dreg du ikkje den, så dreg du ikkje den heller, og dreg du ikkje den, så dreg du ikkje den heller," og såleis heldt ho på, til ho ingen ting hadde att på kjerra.**

(frå Nordahl Rolfsens lesebok, Gyldendal 1954)

## **Forord**

Mange av oss kjenner eventyret "Dreg du den så dreg du den". Vi har vel alle ledd av den dumme kjerringa som ikkje forstår at lasset ein gong blir for tungt å dra.

Fylkesmannen i Rogaland har valt å illustrere denne arealstudien over ulike alternativ for utviklinga på Jæren med nettopp dette eventyret. Grunnen er at vi har ei kjensle av at mange av politikarane tenker som kjerringa i eventyret. Vi tek ein teig i dag og så ein teig neste år. Kvar av dei er så små at det ikkje kan vera avgjerande. I sum av mange teigar og mange kommunar viser denne studien at Jæren fort kan vera øydelagt som Noregs spisskammer for matproduksjon i framtida.

Stavanger 9.oktober 2008

Joar Oltedal  
landbruksdirektør

## Samandrag

Rapporten har som mål å vise kva som skjer med jordbrukslandskapet på Jæren dersom arealforbruket til utbyggingsformål held fram i det same tempo som i dei siste åra. Registreringane som er gjort er avgrensa til dei kommunane på Jæren kor *Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren* (FDP-J) viser kjerneområde for landbruk. Dette gjeld kommunane Hå, Time, Klepp, Sola, Sandnes, Stavanger og Randaberg.

Resultatet viser at den årlege omdisponeringa av jordbruksareal på Jæren i godkjende kommuneplanar er blitt redusert etter at FDP-J blei vedtatt til trass for historisk høg folketalsvekst etter år 2000. Årsaka ligg i fortetting og transformasjon. Nedbygging av produktiv jordbruksjord er likevel framleis høg og omdisponeringa av slike areal i delar av regionen går raskare enn det som var tiltenkt i FDP-J. Dette kjem tydeleg til uttrykk ved at det kring nokre av tettstadene allereie er godkjend omdisponert i kommuneplanane det meste av utviklingsarealet som var meint å skulle vare i 40 år.

Denne forbrukstakten vil skape eit press på jordbruksareala kring tettstadene om vidare vekst spesielt ut i dei områda kor langsiktig grense landbruk enno ikkje er trekt. Så lenge slike opningar for nytt byggeareal finst, vil fokus på det overordna grepet i fylkesdelplanen om utbygging på mindre produktive areal i austre del av regionen, kunne bli utsett i tid.

Arealforbruket dei siste 40 åra er målt ved å samanlikne byggjeområda i flyfoto frå 1967/68 med byggjeområda i kommuneplanane frå 2002/03 og 2006/07. Fram mot 2002/03 viser målingane av godkjende utbyggingsområde i kommuneplanane at omdisponeringa har vore på nærare 2 200 daa årleg i dei aktuelle kommunane. Dersom ein også tek med areal til nye vegar, gang- og sykkelvegar og dispensasjonar i LNF-områda, må talet aukast med i snitt 200 daa pr. år.

I dei to siste generasjonar av kommuneplanar som er godkjende (2002/03 og 2006/07), er utrekna årleg omdisponering redusert til 1 050 daa utanom vegar og dispensasjonssaker. Med grunnlag i desse arealregistreringane er det utarbeida utviklingsskisser i tre alternativ som viser:

- 1) Jærlandskapet i 2040 og 2080 dersom same arealbruk som i dei siste 40 åra held fram – i alt 63 000/147 000 nye daa
- 2) Jærlandskapet i 2040 og 2080 dersom arealforbruket i dei to siste generasjonar av kommuneplanar blir lagt til grunn – og all utbygging skjer som utviding av eksisterande byar og tettstader – i alt 30 000/72 000 nye daa
- 3) Jærlandskapet i 2040 og 2080 dersom arealforbruket i dei to siste generasjonar kommuneplanar blir lagt til grunn som i alternativ 2 – men all utbygging skjer i dei områda i regionen som er vedtatt i FDP-J og i søre del av Hå

Dispensasjon frå LNF formålet i kommuneplanen inneber at det blir tillate næringsframande tiltak i landbruksområda. Kommunen er dispensasjonsmyndigheit. Registreringane viser at det årleg blir gitt 61 slike dispensasjonar i desse kommunane. Ser vi bort frå dei midlertidige dispensasjonane (midlertidig bruksendring, midlertidig omdisponering) finn vi at kvar dispensasjon inneber ei omdisponering av landbrukstilknyta areal på 2,4 daa i snitt. I sum utgjer dette 137 daa kvart år. Fram mot år 2040 vil dette gi 4 500 daa og som i 2080 har auka til 10 000 daa. Dette er areal som gjennom einskilte dispensasjonsvedtak blir nytta til andre formål enn landbruk.

Undersøkinga viser at 55% av alle dispensasjonar gjeld bygg som allereie finst i jordbrukslandskapet som t.d. frådeling av tunparsell ved bruksrasjonalisering, frådeling av hus nummer to, bruksendring av ledig driftsbygning. At heile 45% av dispensasjonane er nye tiltak gir grunn til uro, særleg når 90% av desse ligg innafør dei definerte kjerneområda for landbruk i fylkesdelplanen.

Spørsmålet er nå om framtidens by på Jæren skal vekse på kostnad av høgproduktiv jordbruksjord kring dei eksisterande tettstader/stasjonsbyar eller om fylkesdelplanens viste vekstområde på mindre produktive jordbruksareal i dei austre delar av regionen skal takast i bruk.

**Målet med denne rapporten har vore å vise korleis Jærlandskapet kan sjå ut og kva arealkonsekvensar dette vil få for landbruksnæringa dersom:**

- **det ikkje er vilje til å følgje nasjonale jordvernmål**
- **det ikkje er vilje til å følgje dei forpliktande prinsippa for utviklingsretning som er vedtatt i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J)**
- **det ikkje er vilje til å halde ei konsekvent line i høve til dispensasjonssaker i landbruksområda på Jæren**



Foto: Arne Lyshol (Fylkesmannen i Rogaland)

# Innhald

<u>1</u>	<u>INNLEIING .....</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>AREALREGISTRERINGAR.....</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>STATLIGE OG REGIONALE FØRINGAR I JORDVERNPOLITIKKEN.....</u>	<u>4</u>
3.1	EIN TYDELEG POLITIKK .....	4
3.2	FYLKESDELPLAN FOR LANGSIKTIG BYUTVIKLING PÅ JÆREN.....	5
<u>4</u>	<u>ER JORDVERN VIKTIG? .....</u>	<u>8</u>
4.1	NORSK MATJORD – JÆRENS MATJORD - EIN AVGRENSA RESSURS .....	8
4.2	LANDBRUKET PÅ JÆREN - UTVIKLINGSTREKK .....	9
<u>5</u>	<u>BY- OG TETTSTADSVEKST I LANDBRUKSOMRÅDA PÅ JÆREN .....</u>	<u>11</u>
5.1	KOMMUNEPLANAR OG BRUK AV MOTSEGN .....	11
5.2	BEFOLKNINGSVEKST KREV AREAL.....	12
5.3	INFRASTRUKTURTILTAK .....	15
5.4	AREALREKNESKAPEN FØLGJER KOMMUNEPLANEN .....	15
<u>6</u>	<u>SPREIDDE TILTAK I LNF-OMRÅDA.....</u>	<u>17</u>
6.1	OMFANG .....	17
6.2	STATISTIKK 2003-2006 .....	18
6.3	VERKNADANE PÅ LANDBRUKSNÆRINGA.....	22
<u>7</u>	<u>FRAMTIDSKART OVER JÆREN.....</u>	<u>24</u>
	<u>REFERANSAR.....</u>	<u>32</u>
	<u>VEDLEGG .....</u>	<u>34</u>

## Figuroversikt

Figur 2.1 Kart som viser eksemplar på georefererte flyfoto samt utbygging. ....	2
Figur 2.2 Det nye bustadfeltet på Kleppestemmen. ....	3
Figur 3.1 Stavanger Aftenblad 28.05.05. ....	5
Figur 3.2 Utsnitt av FDP-J. ....	6
Figur 3.3 kommuneplan Hå 2007-2022. ....	7
Figur 4.1 Stavanger Aftenblad juli 2007. ....	8
Figur 4.2 Prosent jordbruksareal av totalt landareal (2007). ....	8
Figur 4.3 Tal gardsbruk som søkte produksjonstilskot i Jærkommunane i 2000 og 2007. ....	9
Figur 4.4 Stavanger Aftenblad 21.10.07 og 04.01.08. ....	10
Figur 5.1 Jærbladet 18.01.08. ....	11
Figur 5.2 Stolpediagram som viser ønska nytt LNF-areal til utbyggingsformål og infrastruktur i kommuneplanane frå 2006/07. ....	11
Figur 5.3 Avgjerd gjort av Miljøverndepartementet til kommunen sitt ønske om spreidd busetnad i landbruksområda. ....	12
Figur 5.4 Stavanger Aftenblad januar 2005. ....	12
Figur 5.5 Forslag til skjema for arealrekneskap i kommuneplaner. ....	16
Figur 6.1 Stolpediagram som viser tal dispensasjonar frå LNF-formålet i kommuneplanane. ....	17
Figur 6.2 Solabladet. Kommentar. ....	18
Figur 6.3 Dispensasjonssaker: Frådeling av areal til anna formål enn landbruk 2003-2006. ....	19
Figur 6.4 Dispensasjonssaker: Oppføring av bygningar til anna formål enn landbruk 2003-2006. ....	19
Figur 6.5 Dispensasjonssaker: Omdisponering av areal og bruksendring av bygg til anna formål enn landbruk 2003-2006. ....	19
Figur 6.6 Fordeling av dei ulike typane av frådelingssaker 2003-2006. ....	20
Figur 6.7 Fordeling av dei ulike typane av nybyggsaker i LNF-områda 2003-2006. ....	21
Figur 6.8 Fordeling av omdisponering- og bruksendringsaker 2003-2006. ....	20
Figur 6.9 Fordeling av dei ulike typane dispensasjoner i LNF-områda 2003-2006. ....	21
Figur 6.10 Stavanger Aftenblad: Invitasjon til alt. bruk av driftsbygning som står tom. ....	23
Figur 7.1 Kart over Jæren 2040 alternativ 1. ....	25
Figur 7.2 Kart over Jæren 2080 alternativ 1. ....	26
Figur 7.3 Kart over Jæren 2040 alternativ 2. ....	27
Figur 7.4 Kart over Jæren 2080 alternativ 2. ....	28
Figur 7.5 Kart over Jæren 2040 alternativ 3. ....	29
Figur 7.6 Kart over Jæren 2080 alternativ 3. ....	30
Figur 7.7 Kart over Jæren alternativ 3 + spreidde tiltak i 2040. ....	31

## Tabelloversikt

Tabell 5.1 Folketalsutviklinga i prosjektkommunane 1967-2008. ....	13
Tabell 5.2 Arealkategoriari 2007 i daa. ....	13
Tabell 5.3 Arealendringar i daa i kommuneplanane. ....	14
Tabell 6.1 Arealforbruk i daa ved godkjende dispensasjonar 2003-2006. ....	18
Tabell 6.2 Tal klager frå Fylkesmannen på kommunale dispensasjonsvedtak. ....	22





# 1 Innleiing

Vern av matjorda i Noreg blei fastsett ved lov i 1955 (jordlova). Plan- og bygningslova som kom i 1965 gav ytterlegare forsterking til dette vernet ved å definere landbruksareal som eige planformål både i reguleringsplan og generalplan/kommuneplan. Gjennom lov og juridisk bindande arealplanar har derfor jordbruksjorda i over 50 år vore disponert til eit konkret næringsformål. Denne næringa heiter landbruk og skal produsere mat. Når nokon ønskjer å ta eit jordstykke i bruk til utbygging eller andre formål, er det likevel få politikarar eller planleggjarar som står opp og seier: ”Denne jorda er allereie disponert til matproduksjon.”

Tvert om er det mange stader i landet blitt konkurranseløst mellom om å vekse fortast mogleg og leggje areal til rette for at alle andre type næringar lettast skal få etablere seg. Dette skjer utan omsyn til om matjord går med og om landbruksnæringa i området gradvis blir fortrent.

Med vekst følgjer behov for meir areal til bustadbygging. I neste omgang er det areal for utviding av område til industriverksemd og handel, nye omkøyringsvegar, gang- og sykkelvegar, fotballbanar, golfbanar, kolonihageparsellar. Så må ein ha endå meir areal til fleire bustader, utvida skulen osv. Veksten er si eiga drivkraft – etter stadig meir areal. Det gjeld å bli størst, det gjeld å bli by.

***”Dessuten er det en fare hvis Klepp finner ut at også de vil være en kommune med en by. Da kommer Nærbø til å følge etter. Så vil Vigrestad også være by og så Varhaug. Det er ikke sikkert at den utviklingen er den som tjener befolkningen i regionen best.”***

Gunnar Berge under bykonferansen på Bryne 2007 (Jærbladet 19.11.07)

Jæren er eit slikt vekstområde. Jæren er samstundes Noregs beste jordbruksregion. På eit tidspunkt i nær framtid kan det bli vanskeleg, kan hende også umogleg, å drive landbruk på Jæren dersom omdisponeringa av matjord får halde fram i same tempo som no. Dette tidspunktet kan kome lenge før alt landbruksareal er brukt opp. Det kjem når det ikkje lenger er eit tilstrekkeleg landbruksfagleg miljø att på Jæren. Det kjem når tettstadsutviklinga og dei spreidde tiltaka utanom landbruksnæringa har satt ein effektiv stopp for moglegheta til å utvikle eit rasjonelt og lønsamt landbruk på Jæren.

*”Men slik er utviklinga, den kan jo ikkje stoppe opp. Og den kan heller ingen gjera noko med,”* vil mange seie. Det er kraftige verkemiddel i lovverket og det finst godkjende arealplanar som gir oss moglegheit til å styre arealbruken på Jæren. Men det føreset at vi ønskjer å ta vare på denne klimamilde kyststripa som Noregs viktigaste kammers for matproduksjon også for framtida.

Denne rapporten om arealutviklinga på Jæren er utført av Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavdelinga, med økonomisk støtte frå Landbruks- og matdepartementet og Rogaland fylkeskommune.

## 2 Arealregistreringar

Det er ulike måtar for registrering av arealbruksendringar. Slike endringane kan målast ut frå det som faktisk blir nedbygd til ei kvar tid eller det kan målast ut frå det som er juridisk vedtatt omdisponert i godkjende planar. I eit pressområde som Jæren vil så godt som alt planlagd og godkjend utbyggingsareal bli realisert i løpet av kort tid.

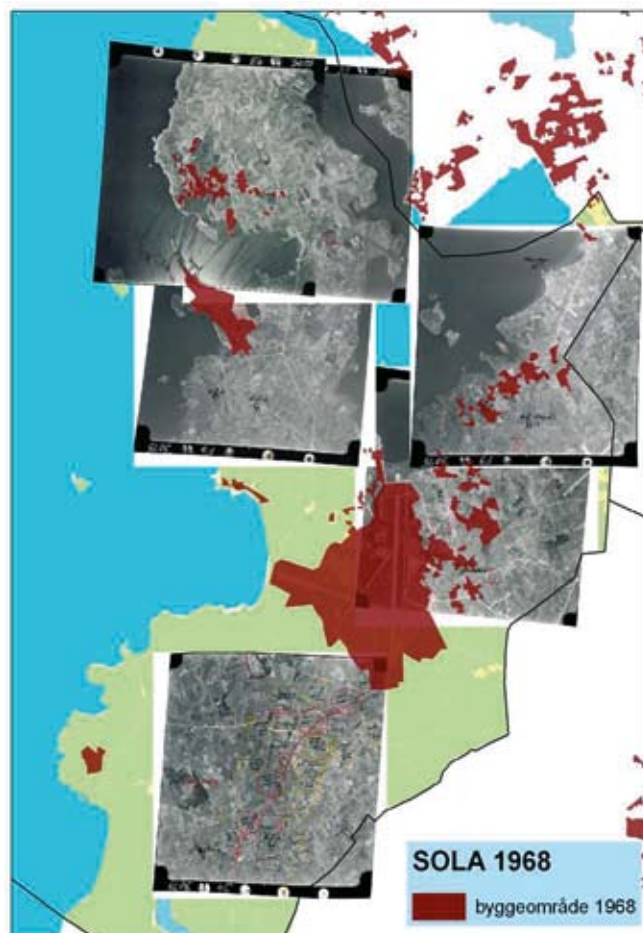
Rapporten er bygd på målingar av arealforbruk slik dette er vist som byggjeområde i godkjende kommuneplanar. For å finne arealstorleik er GIS-verktøy nytta. Ein tek utgangspunkt i arealstorleiken til by- og tettstadene på Jæren målt frå flyfoto tatt i 1967/68. I kommuneplanane for 2003/04 og 2006/07 har ein funne fram til og målt følgjande areal:

- Eksisterande og planlagde byggjeområde (bustad, næring, offentlege formål, hytteområde)
- Friområde i byggjeområde, golfbaner, idrettsanlegg
- Eksisterande og planlagd trafikkareal (vegar, gang- og sykkelvegar, flyplassareal, godsterminal)

I tillegg er det registrert og arealutrekna:

- Alle dispensasjonar frå kommuneplanane etter pbl. §7 for tiltak i strid med landbruksformålet (Landbruk-Natur- og Friluftslivområde (LNF)) i perioden 2003-2006

Ved å samanlikne eksisterande og planlagde utbyggingsområde i kommuneplanane frå 2003/04 og 2006/07 med flyfoto frå 1967/68, vil ein finne kor mykje areal som faktisk er nedbygd og som i tillegg er godkjend omdisponert til utbyggingsformål på Jæren i desse periodane. Areal som i plan er godkjend omdisponert i kommuneplanane er areal som vil bli tatt i bruk til andre formål enn landbruk og som derfor er å sjå på som tapt for landbruksnæringa. Når kommuneplanane for 2003/04 også er nytta, kan dette forklarast med at dei i tid ligg nært opp til regjeringa si godkjenninga av FDP-J i 2001, sjå kapittel 3.2. Ei samanlikning med siste generasjon kommuneplanar (her 2002/03 og 2006/07) kan såleis gi ein indikasjon



Figur 2.1 Kart som viser eksemplar på georefererte flyfoto samt utbygging (Fylkesmannen i Rogaland).

på om fylkesdelplanen har hatt noko verknad på kommunane sine arealdisposisjonar etter at denne planen blei gjort gjeldande.

I kommuneplanane vil landbruksområda vere viste som LNF-område. Dette kan vere areal av vekslende kvalitet for landbruksnæringa då det også famnar om uproduktive areal. Mange stader i landet vil dette vere å sjå på som "restareal" der omdisponering ikkje vil ha negativ innverknad på landbruket. Slik er det ikkje på Jæren. Det meste av utbygginga her skjer og har skjedd i og nær byane og tettstadene som alle er omgitt av høgproduktive jordbruksareal. I FDP-J er mykje av desse jordbruksareala definerte som kjerneområde landbruk. Alle dei største tettstadene på Jæren er omgitt av kjerneområde for landbruk.

Registreringsmetodane som her er nytta over arealforbruket gir den faktiske vedtekne arealdisponeringa i ein gitt periode. Uansett metodeval vil ein ikkje kunne gi eit korrekt bilete av kor dette ber vidare inn i framtida. Men denne bruken av kommuneplanane til arealregistreringar gir likevel eit bilete på kva arealutvikling vi har i vente.

Dispensasjonssaker i LNF-områda er eit ønskje om å setje i gang tiltak i jordbrukslandskapet og som ikkje er knytt til ordinær landbruksverksemd. Slike dispensasjonssaker skal sendast til fylkeskommunen og statlege organ til høyring etter reglane i plan- og bygningslova. Registreringane som er gjort i denne rapporten er basert på innkomne saker som er sende frå kommunane til uttale. Tiltaka er registrert på gards- og bruksnummer, og det er gjort notering på sakstype og arealstorleik. Det er berre saker som er godkjende og varige som er tatt med i den endelege oversikta.



**Figur 2.2** Det nye bustadfeltet på Kleppestemmen. Byveksten tek her 105 daa av den beste jordbruksjorda. Foto: Leiv Berge (Fylkesmannen i Rogaland)

## 3 Statlege og regionale føringar i jordvernpolitikken

### 3.1 Ein tydeleg politikk

Vern av jordbruksjord står sentralt i den nasjonale arealpolitikken og kommer klårt til uttrykk i stortingsmeldingar, rundskriv og rettleiarar frå Stortinget, Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet. Her kan nemnast:

**St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon:** *Arealgrunnlaget med jordsmonnet er den naturressursen som sammen med vann og luft er det viktigste grunnlaget for biologisk produksjon og mangfold. Disse ressursene er avgjørende for menneskets eksistens.*

**St. melding nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand:** *Årlig omdisponering av de mest verdifulle jordressursene skal halveres og spesielt verdifulle kulturlandskap skal være dokumentert og ha fått en særskilt forvaltning innen 2010.*

**”Jordvernbrevet” av 21.02.06 frå Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet til kommunane:** *Jordvern handler om å sikre grunnlag for matproduksjon i et langsiktig perspektiv. I en verden med kraftig befolkningsvekst vil matforsyning og matsikkerhet by på store utfordringer framover. Våre etterkommere skal også dyrke egen mat på egen jord. [...] Landbruksarealene er også grunnlag for landskapsverdier, biologisk mangfold, kulturminner, rekreasjon, friluftsliv og opplevelser. Disse verdiene er mange steder truet av omfattende omdisponering og høyt omfang av dispensasjoner fra planer, dvs en bit-for-bit nedbygging. Spredt utbygging gir og en uheldig fragmentering av landskapet og produksjonsområdene.*

**”Julebrevet” av 21.12.06 frå Landbruks- og matdepartementet til kommunane:** *Kommunene må generelt vurdere nøye om det ved fradeling av enkelttomter i landbruksområder oppstår drifts- og miljømessige ulemper som gjør at deling bør nektes. Det er eksempler på at gode landbruksområder gradvis har blitt bebygde med bolighus og at grunnlaget for landbruksdrift har blitt vanskeliggjort. Fradeling av enkelttomter bør derfor i utgangspunktet skje etter en samlet plan og som ledd i prosesser etter plan- og bygningsloven.*

**Riksrevisjonens gjennomgang av statlig arealforvaltning i dok.nr.3 (2006-2007):** *Arealutviklingen i Norge er på fleire områder i strid med Stortingets mål om en bærekraftig arealdisponering. Dagens nedbygging har konsekvenser for viktige verdier som friluftsliv, kulturminner og kulturmiljøer, produktive jordressurser og det biologiske mangfoldet. Arealutviklingen bidrar ikke i tilstrekkelig grad til en miljøvennlig arealbruk i byer og tettsteder.*

**Soria Moria erklæringa:** *”Norsk matjord er en begrenset ressurs som det er et nasjonalt ansvar å ta vare på for våre etterkommere.”*

Situasjonsskildringa og utfordringane ovafor gjeld i høgste grad også for Jæren-regionen. Det er framleis noko ulik oppfatning av korleis denne politikken skal praktiserast.

Rapporten ”Klimaskifte for jordvernet” blei lagd fram for Landbruks- og matministeren den 08.01.08. Rapporten inneheld fleire forslag om nye tiltak for å styrke jordvernet. Dersom anbefalinga frå Jordverngruppa blir sett i verk kjem det heimel for områdevern med formål å ivareta areal med høgt potensial for matproduksjon. I tillegg kan det kome rikspolitiske retningsliner for jordvern og vurdering av å opprette eigne omsynssonar for landbruk. Jæren vil utan tvil kome i ein kategori kor områdevern, omsynssonar og rikspolitiske retningsliner kan vere aktuelt å bruke.



**Registreringane og konklusjonane som er gjort i fylkesmannen sin rapport om arealutviklinga på Jæren er meint å vere eit bidrag til eit slikt klimaskifte for jordvernet i denne regionen.**



Figur 3.1 Stavanger Aftenblad 28.05.05. Media har fokus på arealutviklinga på Jæren

### 3.2 Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren

Det første teikn til klimaskifte skjedd allereie for ti år sidan då Miljøverndepartementet sette foten ned til kommuneplanen for Stavanger og uttalte at planen ikkje ville bli godkjend før det var vedtatt å utarbeide ein regional plan for det framtidige utviklingsmønster på Jæren.

Departementet ga uttrykk for stor uro over den sterke nedbygginga av jordbruksjord som fann stad i regionen. Rogaland fylkeskommune tok ansvar for å utarbeide ein slik plan. Denne blei kalla ”Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren”, og blei vedtatt av fylkestinget 10.10.00 og seinare godkjend av Regjeringa ved kongelig resolusjon 04.05.01.

Om landbruksområda på Jæren heiter det i godkjenningsbrevet frå Regjeringa:

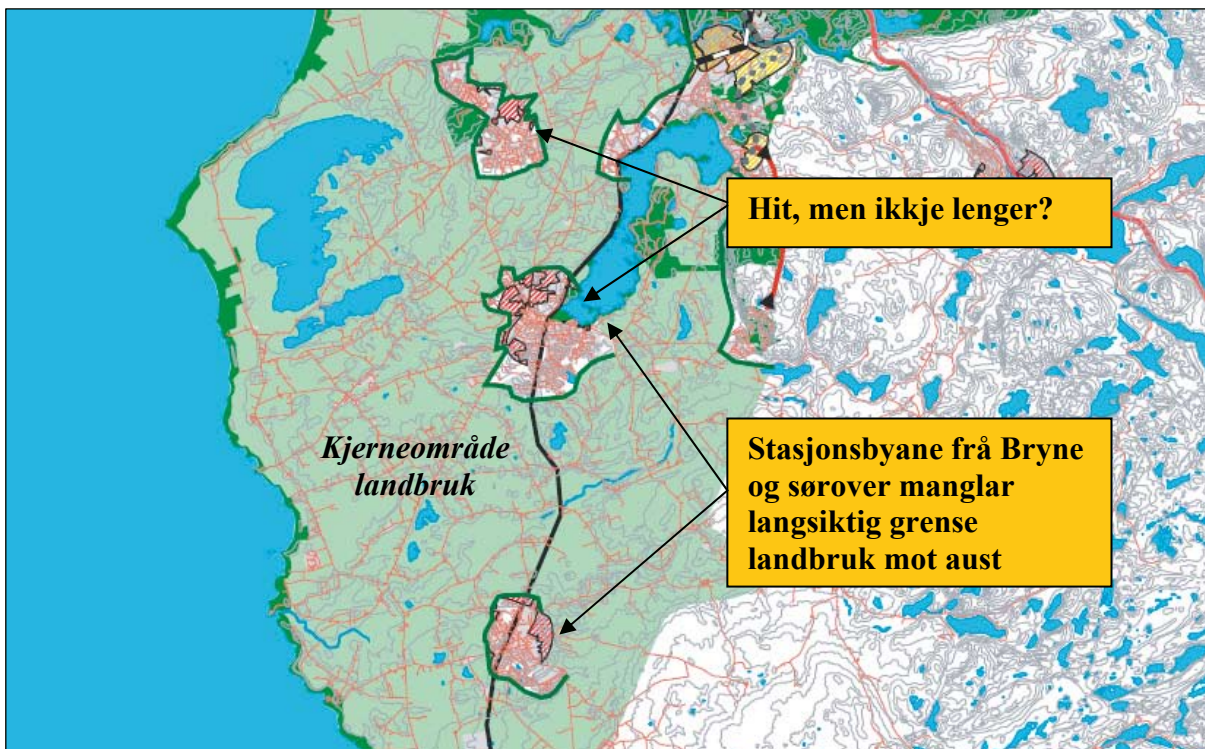


*”De langsiktige grensene for landbruk er å betrakte som nasjonale føringer som skal gi vern om arealressursene og forutsigbarhet for næringen. [...] Ved rullering av kommuneplanane må det økonomiseres med utbyggingsarealer, slik at de områder som nå er akseptert som utbyggingsområder, varer hele planperioden.”*

Om planen sa Regjeringa vidare:

*”En av hovedkonfliktene som er behandlet i planen er hensynet til jordvernet. Bevaring av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse som på Nord-Jæren vil komme i konflikt med behovet for samfunnsmessig utbygging. Planen legger et 40 års perspektiv til grunn i sine vurderinger, for å finne en samlet sett forsvarlig løsning på disse konfliktene. Det er viktig at de kompromisser som nå er inngått mht rammene for*

*forbruk av dyrket og dyrkbar mark overholdes innenfor denne aktuelle perioden. Likeledes bør hensynet til jordvernet veie tungt ved detaljplanlegging i planperioden.”*



**Figur 3.2** Utsnitt av FDP-J som viser med tjukk grøn strek den langsiktige grensa for by- og tettstadsutviklinga i ein 40-års planperiode. Alt grønt areal utafor denne grensa er definert som kjerneområde landbruk.

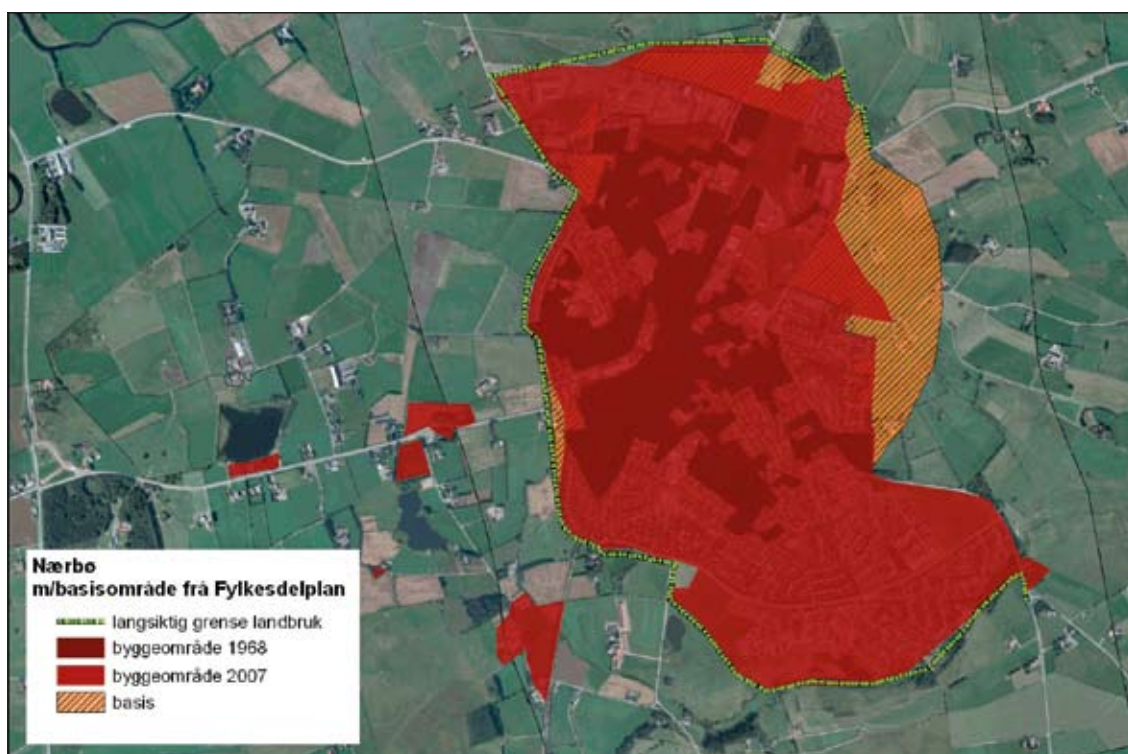
Det gjennomgåande grepet i FDP-J for å oppfylle denne jordvernmålsetjinga, er at den framtidige byen på Jæren skal finna plass i dei mindre produktive områda i austre delar av Sandnes, Time og Klepp. Den beste matjorda kring byane og tettstadene skal sparast. Kring byane og tettstadene blei det likevel vist ei grense kor ei viss utviding kunne akseptertast i 40-års perioden. Denne grensa fekk namnet ”Langsiktig grense landbruk” eller meir (u)populært kalla for ”Bymurane på Jæren”.

Denne grensa er i all hovudsak respektert av kommunane, men:

- Utbygginga i dei langsiktige utviklingsområda er ikkje kome i gang for alvor – heller ikkje skikkeleg i planleggingsfasa.
- Mykje av det rom kommunane fekk til utbyggingsareal innafor langsiktig grense er allereie etter 6-7 år i stor grad omdisponert i kommuneplanane – areal som skulle dekkje utbyggingsbehovet i 40 år.
- Fleire kommunar ønskjer i tillegg å etablere nye byggeområde spreidd ut over kjerneområda for landbruk.
- Den høge utbyggingstakten har ført til krav om nye omkøyringsvegar, nye kryssløysingar og nye gang- og sykkelvegar. Dette krev også jordbruksareal og dei legg att nytt restareal som landbruket ikkje kan nytte på lønsamt vis.

Manglande hushaldning av det utviklingsrom som FDP-J opna for, gjer at ein no ser etter enno meir jordbruksareal for å finne nye byggeområde nær dei stasjonsbyane kor langsiktig grense landbruk ikkje er trekt.

**Det er sterke jordvernmessige grunnar til å få langsiktig grense landbruk mot aust i dei tettstadene på Jæren kor dette enno ikkje finst.**



Figur 3.3 I kommuneplan Hå 2007-2022 er alt areal mot langsiktig grense i Nærbø vest, allereie disponert til byggeformål. Dette var areal som saman med basisareal i aust skulle vare heilt fram til 2040.

# 4 Er jordvern viktig?

## 4.1 Norsk matjord – Jærens matjord - ein avgrensa ressurs

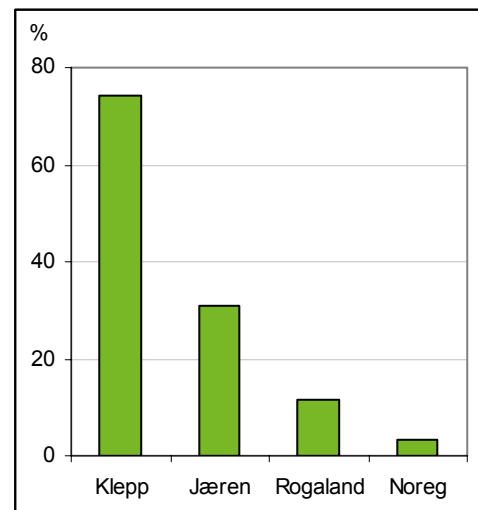
Jordvern handlar om å gi etterkomarane våre høve til å dyrke eigen mat på eiga jord. Både den førre regjeringa og den vi har no, har gått inn for ei skjerping av vernet om den dyrka jorda og vilkåra for matproduksjon i landet. Den internasjonale matkrisa og dei venta klimaendringane minner oss om at det er viktigare enn nokon gong å ha moglegheit til å produsere eigen mat.

Det er derfor mange gode grunnar til at den svarte molda på Jæren må vernast for framtidig landbruk og at vi ikkje har råd til å miste ein kvadratmeter til av matjorda her. Argumenta som går att er:

- ... dei som kjem etter oss skal ha moglegheit til å produsere eigen mat på eiga jord
- ... om 25 år må matproduksjonen fordoblast dersom etterspurnaden skal dekkjast
- ... klimaforandringane kan endre føresetnadene for matproduksjon over heile kloden
- ... nok mat, trygg mat, kortreist mat og god mat blir ein viktigare del av vår livskvalitet
- ... etterspurnaden etter biodiesel og vegetabilsk fôr gir auka behov for produksjonsareal
- ... velpleidde kulturlandskap er viktig for norsk identitet og for Noreg som reisemål

Det dyrka arealet utgjer berre 3% av landarealet i Noreg (sjå Figur 4.2). I Rogaland utgjer det så mykje som 12% av totalarealet og Jærenregionen er det heile 31%. Innafør dei kommunane på Jæren som denne rapporten omfattar er jordbruksarealet heile 43% av alt landareal – og for to kommunar (Klepp og Randaberg) utgjer jordbruksarealet over 60%. Slike kommunar med slike areal, i beste klimasone, finn vi knapt andre stader i landet.

**Dersom matjorda på Jæren ikkje er verd å verne, er det vanskelig å sjå at det finst betre verneargument andre stader i landet. Derfor har vi eit heilt spesielt ansvar for å sikre at det skal vere mogleg å produsere mat på Jæren også i framtida.**



Figur 4.2 Prosent jordbruksareal av totalt landareal (2007) (kjelde: SSB 2008; SLF 2008). Jordbruksarealet inkluderer dei areala som er tilknytte føretak registrert innafør den enkelte kommunen.

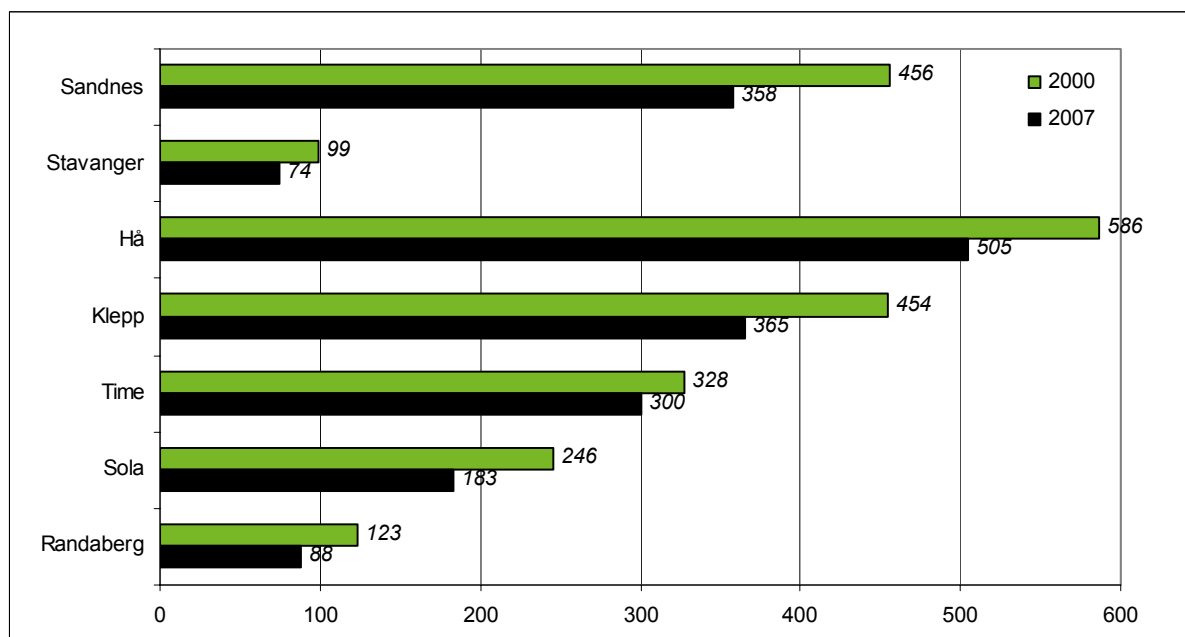


## 4.2 Landbruket på Jæren - utviklingstrekk

Registreringar som er gjort når det gjeld frådeling av tunparsellar i samband med sal av landbruksjorda, viser at det i åra 2003-2007 blei avvikla 103 gardsbruk på Jæren eller 21 bruk i året i snitt. Dette er ikkje det korrekte tal nedlagde bruk. Talet er monaleg høgare fordi mange bønder som legg ned drifta på garden, heller vel å leige ut jorda. I einstilte kommunar nord på Jæren er over 60% av jordbruksarealet som er i drift leigejord.

Tar ein også med gardsbruk som blir avvikla men ikkje selt, vil snittet vere heile 61 bruk pr. år i desse kommunane, jf. Figur 4.3. Dette inneber at det blitt avvikla 1,2 bruk kvar veke heile året i perioden 2000-2007.

Så lenge jorda er i aktiv drift, er ikkje dette nødvendigvis å sjå på som eit problem for utviklinga av landbruket. Tvert om kan det vere ei positiv utvikling dersom ein får større driftseiningar som gir bonden betre føresetnader for effektiv og lønsam drift. Dette gjeld særleg i dei situasjonar der jorda blir selt og føydd saman med aktive nabobruk og der avstanden mellom bruka er liten. Det uheldige for landbruket er når aktive bønder ikkje får kjøpe tilleggsjorda, berre leige. Dei får soleis ikkje det fundament dei må ha for vidare satsing i landbruket. Ei slik utvikling der drifta er basert på mykje leigd areal, gjer at mange manglar tryggleik til å kunne gjere nødvendige investeringar til nysatsing. Når mange jordeigarar på den måten heller ikkje lengre har interessa si i landbruket, men ventar på å bli innhenta av kommuneplanen, utøvar dei eit utbyggingspress og er i realiteten eit trugs mål mot det aktive landbruksmiljøet i området.



Figur 4.3 Tal gardsbruk som søkte produksjonstilskot i Jærkommunane i 2000 og 2007 (kjelde: SLF).

Det er stor uvissle om kva som er dei nøyaktige tala for produktivt jordbruksareal i dei einstilte kommunane. Det er no på gang eit arbeid for å heve kvaliteten på kartgrunnlaget for gardskart slik at det kan danne eit betre kontrollgrunnlag for arealbasert tilskott i jordbruket. Statens landbruksforvaltning pålegg både landbruksforvaltninga i kommunane og dei næringsdrivande innan landbruket å leggje nytt kartgrunnlag til grunn ved kontroll av

arealopplysningane i søknadane om produksjonstilskott. Dette vil skje etter kvart som kommunane får tilgang til det nye kartgrunlaget gjennom gardskartprosessen.

Nedbygginga av jordbruksareal blir også delvis kompensert ved nydyrking. Matematikken her er likevel ikkje særleg interessant, fordi det på Jæren er den flate jorda nær kysten i beste klimasone som først er blitt nedbygd, mens nydyrkinga i dag skjer oftast i soner med dårlegare føresetnader for landbruk. Når kommunevis storleik på jordbruksareal er nytta i denne rapporten, har dette berre verdi der det er ønskjeleg å gjere grove samanlikningar, jf. tabell 5.2.



Figur 4.4 Stavanger Aftenblad 21.10.07 og 04.01.08.

# 5 By- og tettstadsvekst i landbruksområda på Jæren

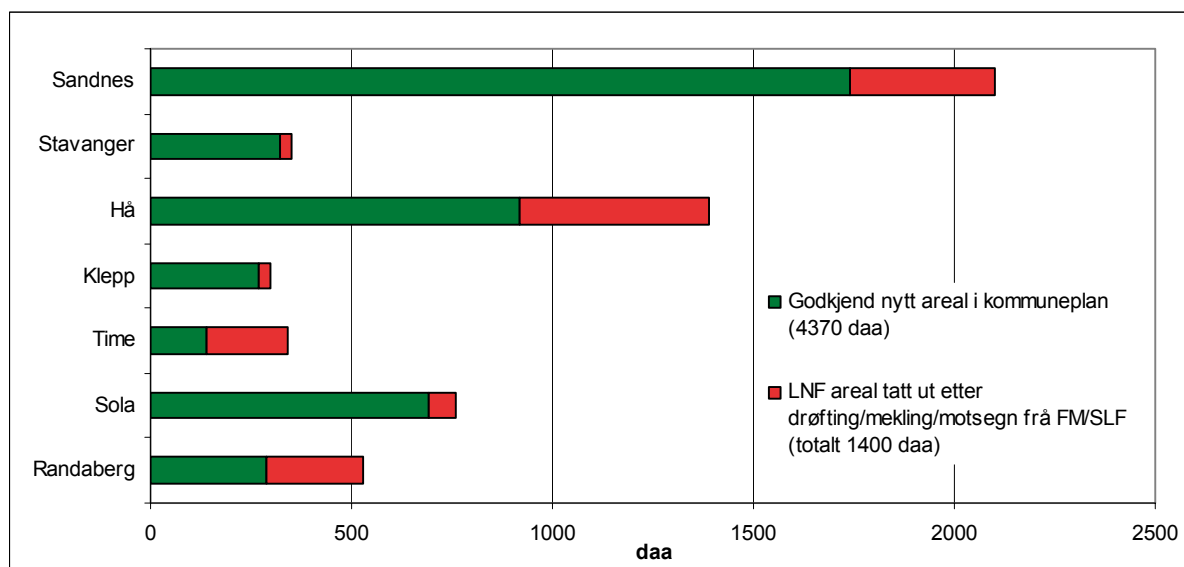
## 5.1 Kommuneplanar og bruk av motsegn

Fylkeskommunen og statlege etatar kan fremme motsegn til kommuneplanforslag som er i strid med regional og nasjonal arealpolitikk. I saker der Fylkesmannen legg fram motsegnforslag til Fylkeslandbruksstyret og der styret gjer vedtak om ikkje å følgje forslaget, vil SLF ha høve til å fremme motsegn, jf. felles brev frå Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet datert 21.02.06. Dei fleste konfliktane blir likevel løyste gjennom drøftingsmøte/meklingsmøte. Berre få slike saker frå Jæren blir sende til Miljøverndepartementet for avgjerd.



Ein gjennomgang av kommuneplanforslaga frå 2006/07 viser at kommunane i utgangspunktet ønskjer monaleg meir utbyggingsareal enn det som til sist blei det endelege resultatet.

Figur 5.1 Jærbladet 18.01.08 i samband med avgjerd av Fylkesmannens motsegn til nytt bustadfelt på Pollestad.



Figur 5.2 Stolpediagram som viser ønska nytt LNF-areal til utbyggingsformål og infrastruktur i kommuneplanane frå 2006/07.

Ut frå dette kan ein sjå at 1 400 daa LNF-areal er teke ut av kommuneplanane for 2006/07 som følgje av motsegner, fagleg råd og krav frå Fylkesmannen, Fylkeslandbruksstyret eller

SLF. Dette utgjør 25% av det planlagde utbyggingsarealet som kommunane opphavleg ønskte å leggje inn i kommuneplanen.



Figur 5.3 Avgjerd gjort av Miljøverndepartementet til kommunen sitt ønske om små bustadfelt/golfbane i landbruksområda.

## 5.2 Befolkningsvekst krev areal

Kommunane Hå, Klepp, Time, Sola, Randaberg, Stavanger og Sandnes som denne kartlegginga omfattar, har eit areal på 1 019 km<sup>2</sup>. By- og tettstadsareal utgjør vel 120 km<sup>2</sup> og 700 km<sup>2</sup> er LNF område i kommuneplanane. Av LNF-områda er 321 km<sup>2</sup> målt å vere kjerneområde landbruk i FDP-J. Kjerneområde landbruk utgjør såleis 46% av alt LNF-areal. I Randaberg, Sola og Klepp er omtrent 100% av LNF-arealet i kommuneplanen også kjerneområde landbruk.



Befolkningsveksten i kommunane vil vere eit signal om endra arealbehov til bustadbygging, næringsformål, veganlegg o.s.v. Veksten har enkelte år vore over 3% i nokre av dei kommunane kor også landbruksnæringa tradisjonelt har stått sterkast.

Figur 5.4 Stavanger Aftenblad januar 2005.

**Tabell 5.1 Folketalsutviklinga i prosjektkommunane 1967-2008 (kjelde: SSB).**

Kommune	Folketal 01.01.67	Folketal 01.01.00	Folketal 01.01.07	Folketal 01.01.08	Gj.snitt årleg auke 1966-2000	Gj.snitt årleg auke 2000-2007	Tilvekst 2007
Sandnes	28478	52998	60507	62037	743	1072 (2,0%)	1530 (2,5%)
Stavanger	79626	108818	117315	119586	885	1213 (1,1%)	2271 (1,9%)
Hå	9353	13921	15072	15438	138	164 (1,2%)	366 (2,4%)
Klepp	7342	13789	15271	15839	195	212 (1,5%)	568 (3,7%)
Time	7513	13317	15048	15459	176	247 (1,9%)	411 (2,7%)
Sola	8792	18915	20666	21446	307	250 (1,3%)	780 (3,7%)
Randaberg	3502	8773	9501	9622	160	104 (1,2%)	121 (1,3%)
<b>Totalt</b>	<b>144606</b>	<b>230531</b>	<b>253380</b>	<b>259427</b>	<b>2603</b>	<b>3264</b>	<b>6047 (2,4%)</b>

For det meste vil veksten måtte finne plass på produktivt jordbruksareal eller gjennom transformasjon av eksisterande byggjeområde. I Tabell 5.2 er ulike kategoriar jordbruksareal i kommunane registrert. Med LNF-areal meiner ein her storleiken av Landbruks-, Natur- og Friluftsområde i godkjend kommuneplan som er målt på plankartet. Kjerneområde landbruk er storleiken av særskilt viktig landbruksareal som er vist i fylkesdelplanen.

Når Hå kommune, som ein av landets viktigaste jordbrukskommunar, berre har 81 000 daa kjerneområde landbruk mot 233 000 daa LNF-område, skuldast dette at store landbruksareal i aust og sør i kommunen ikkje er målt i fylkesdelplanen som kjerneområde landbruk fordi områda her for det meste er fjell og utmarksareal.

**Tabell 5.2 Arealkategoriar 2007 i daa. Tala om jordbruksareal (dyrka mark/innmark) er frå Fylkesmannen i Rogaland.**

Kommune	Totalt landareal	LNF-areal i kommuneplan	Kjerneområde landbruk vist i FDP-J	Jordbruksareal (dyrka/ innmark areal i alt)	Jordbruksareal i % av kommune- storleik
Sandnes	285610	150000	37000	76706	25 %
Stavanger	68130	14700	10000	12671	18 %
Hå	248630	233000	81000	120348	47 %
Klepp	102230	96000	93000	74585	65 %
Time	170770	150000	45000	82537	45 %
Sola	69300	42000	35000	35599	52 %
Randaberg	24060	19000	19000	13981	58 %
<b>Totalt</b>	<b>968730</b>	<b>704000</b>	<b>321000</b>	<b>416427</b>	<b>41 %</b>

**Tabell 5.3 Arealendringar i daa i kommuneplanane. I kolumna for utbyggingsareal i kommuneplanane for 2002/03 og 2006/07, er det kommunen sine egne opplysningar om arealstorleiken som er nytta.**

Kommune	By- og tettstads areal i 1967/68 (flyfoto)	By- og tettstads areal i 2002/03 i kom.plan (utbygd)	Utbyggingsareal 1967/68-2002/03 pr år	Godkjend nytt utbyggingsareal i kom.plan 2002/03	Godkjend nytt utbyggingsareal i kom.plan 2006/07 pr år
Sandnes	8830	29750	600	2010	1740
Stavanger	17160	38880	620	690	320
Hå <sup>a</sup>	2170	10123	230	-530	920
Klepp	1090	7420	180	320	280
Time <sup>b</sup>	1530	7980	185	210	140
Sola <sup>c</sup>	7400	17700	295	1120	890
Randaberg	730	3220	70	120	290
<b>Totalt til byggeområde</b>	<b>38910</b>	<b>115100</b>	<b>2180</b>	<b>3940</b> <i>Årleg snitt 997</i>	<b>4580</b> <i>Årleg snitt 1145</i>

I 35 års perioden frå 1967/68 til 2002/03 er det gjort omdisponeringar med 2 180 daa pr. år. Kommuneplanane som blei godkjende i 2002/03 viser eit behov for nye 3 940 daa og i neste kommuneplan for 2006/07 er behovet for nye byggeområde 4 580 daa. I utrekninga legg vi til grunn at kvar kommuneplanrevisjon viser behovet for nye utbyggingsområde fram til neste generasjon kommuneplan om fire år sjølv om planperioden ofte blir sett til 16 år. Ved å dele meldt behov for nye utbyggingsområde på kommuneplanens funksjonsperiode, vil ein få eit tenkt tal for årleg planlagd bruk av LNF-areal til utbyggingsformål. Dette talet kan nyttast til å gjere samanlikningar eller til å lage modellar for framskrivingar slik som dei er nytta i denne rapporten med dei atterhald som er gjort.

**Målingane viser tydeleg at omdisponering av LNF areal til byggjeformål gjennom kommuneplanane på Jæren er blitt halvert dei siste åtte åra. Årleg omdisponering i plan har vore 1 070 daa mot 2 180 daa før FDP-J blei godkjend.**

FDP-J som også omfattar kommunane Rennesøy, Strand og Gjesdal, la til grunn eit framtidig arealbehov fram til 2040 i to alternativ: H1 og M1 basert på prognosar frå SSB for folketalsutvikling der forventa folketal i 2040 etter M1 vil vere 331 000 og etter H1 380 000. I dei seks kommunane som denne rapporten omfattar var folketallet pr 01.01.08 på 259 247 og med ein vekst i 2007 på 6 047 personar. Dersom denne veksten held fram vil det berre i desse seks kommunane vere 452 000 innbyggjarar i 2040. Presset etter nytt areal vil derfor venteleg vere høgare enn det som blei lagd til grunn i FDP-J i 2000. Nokre kommunar har allereie justert denne kursen ved at utnyttingsgraden i byggeområda er høgare enn det som er vedtatt i FDP-J.

FDP-J har forventa eit arealbehovet i følge alt. M1 på 21 100 daa og etter H1 38 600 daa fram til 2040. Dersom dei siste kommuneplanane blir nytta som mål for utbyggingsareal viser

<sup>a</sup> Tidlegare godkjend hytteområde i Sirevåg på 1 047 daa blei tilbakeført til LNF formål som gir negativt utbyggingsareal i 2002/03. Golfbaneutviding på Ognå inngår (460 daa). Byggeområde for vindmøllepark ved Buevegen inngår ikkje (jordlova skal gjelda innafor planområdet).

<sup>b</sup> Korrigert for næringsområde på Lye som er tilbakeført LNF-formål. Byggeområde for vindmøllepark ved Buevegen inngår ikkje.

<sup>c</sup> Flyplassarealet i 1967/68 og utvidinga i 2006/07 her er medrekna. Korrigert for Somaleiren kor areal (100 daa) er tilbakeført frå travbane til LNF-formål. Omdisponeringa av Ølbergsskogen frå LNF til friområde (193 daa) er ikkje med.

denne undersøkinga at arealbehovet vil bli 29 500 daa. Så langt synest kommuneplanane å resultere i eit arealforbruk midt mellom FDP-J alternativa. Det må igjen markerast at eit arealforbruk lik dei siste 40 åra ville kravd 63 000 daa og at både fylkesdelplanen og kommuneplanane derfor har vore eit viktig verktøy for jordvernet.

Med få unntak blir planlagde utbyggingsområde på Jæren realiserte etter kort tid. Slike unntak gjeld m.a. godkjende utbyggingsområde i søre del av Hå (Stokkelandsmarka) og austre del av Time (Lye). Det er grunn til å tru at så lenge det blir lagd til rette for attraktive tomtetilbod i dei sentrale delar av kommunane nær by- og tettstadene, vil gjennomføring av godkjende byggeområde i t.d. Stokkelandsmarka og Lye trekkje ut i tid. Begge desse områda blei etablert for å lette presset på den beste jordbruksjorda i kjerneområda for landbruk. Denne målsettinga kan berre gjennomførast ved å ha ei streng haldning til å frigi nye område til utbygging i dei sentrale jordbruksområda.

### 5.3 Infrastrukturtiltak

Med nye bustad-, nærings- og offentleg areal, følgjer krav om effektive og sikre transportløysingar. Dette er eit resultat av byveksten. Særleg dei siste åra har det skjedd mykje ny vegbygging på Jæren med tilhøyrande kryssutbetring, rundkøyringar og nye sykkel- og gangvegar. Dersom ein ser på konsekvensane ved slike infrastrukturtiltak i jordbrukslandskapet, gir dette ein ny situasjon ikkje berre i høve til det konkrete arealforbruket, men like mykje i høve til dei mange arronderingsmessige driftsulemper dette skapar for landbruksdrifta. Døme på dette er den nye riksvegen vest for Sandnes der sjølve veganlegget kravde 350-400 daa dyrka mark, medan det blei liggjande att over 1 000 daa høgproduktivt landbruksareal mellom vegtraséen og byområdet. Dette er "frynseareal" som følgjer med i dragsuget av slik vegutbygging og kor arealet ikkje lengre kan nyttast til landbruk på grunn av driftsmessig struktur og plassering.

I denne undersøkinga er berre dei største veganlegga berekna. Arealberekninga er gjort for den del av veganlegga som ligg i LNF-delen av kommuneplanen. Døme på dette er motorvegen mellom Stavanger og Sandnes der arealutrekninga berre er gjort for strekninga sør for Ullandhaug og med fråtrekk for den del som går gjennom byggeområda på Forus og i Sandnes. Nytt vegbredde er i samsvar med vegnormalen. Når det gjeld planlagde vegar er det er berre tatt med strekningar som er gitt juridisk bindande verknad i kommuneplanen. Utbetring av vegkryss og utviding av eksisterande veganlegg er heller ikkje med. Det er derfor viktig å presisere at tabellen ikkje fangar opp alle tiltaka som har skjedd og at tala representerer eit minstemål ved at frynseareal, kryssutbetringar, skjeringar og skråningar ikkje er medrekna.

I sum viser grove målingar at det er gått med og planlagd 3 013 daa av LNF-areal til vegbygging inkludert gang- og sykkelvegar i dei aktuelle kommunane dei siste 40 åra.

### 5.4 Arealrekneskapen følgjer kommuneplanen

Den vedtekne arealbruken i godkjende kommuneplanar viser kva behov kommunane har for nye byggeområde i ein gitt periode. Dette er areal som juridisk er omdisponert, men som på godkjenningstidspunktet ikkje er nedbygd. Kommuneplanane varslar med dette eit framtidig arealforbruk. Nøyaktige arealtal knytt til dei ulike planformåla i kommuneplanen bør vere eit krav som skal følgje planen i tabellform. Dette gir lokale, regionale og sentrale styresmakter høve til å korrigere og styre avgjerdene ut frå eit meir tidsriktig grunnlag, enn om ein berre

legg til grunn omdisponeringstala som kjem fram av eit usikkert KOSTRA system. Ein arealrekneskap knytt til kommuneplanen vil også vere nøyaktig. Ein slik arealrekneskap bør vere eit krav til alle framtidige kommuneplanar. Dette kan t.d. gjerast som i Figur 5.5.

Områdenamn	Totalt areal omdisp. frå LNF	Kjerne-område landbruk	Dyrka/ dyrkbar mark	Gjødsla beite	Anna LNF areal	Tilbakeført til LNF areal frå sist plan
<b>Bustadformål:</b>						
- område 1						
- område 2						
<b>Næringsformål:</b>						
- område 3						
- område 4						
<b>Offentleg formål:</b>						
- område 5						
- område 6						
<b>Anna utb.formål:</b>						
- område 7						
- område 8						
<b>Område for råstoffutvinning:</b>						
- område 9						
<b>Viktige ledd i kommunikasjons-systemet:</b>						
- riksveg A						
- fylkesveg B						
- kommunalveg C						
- gang-/sykkelv. D						
- flyplassareal E						
- jernbane F						

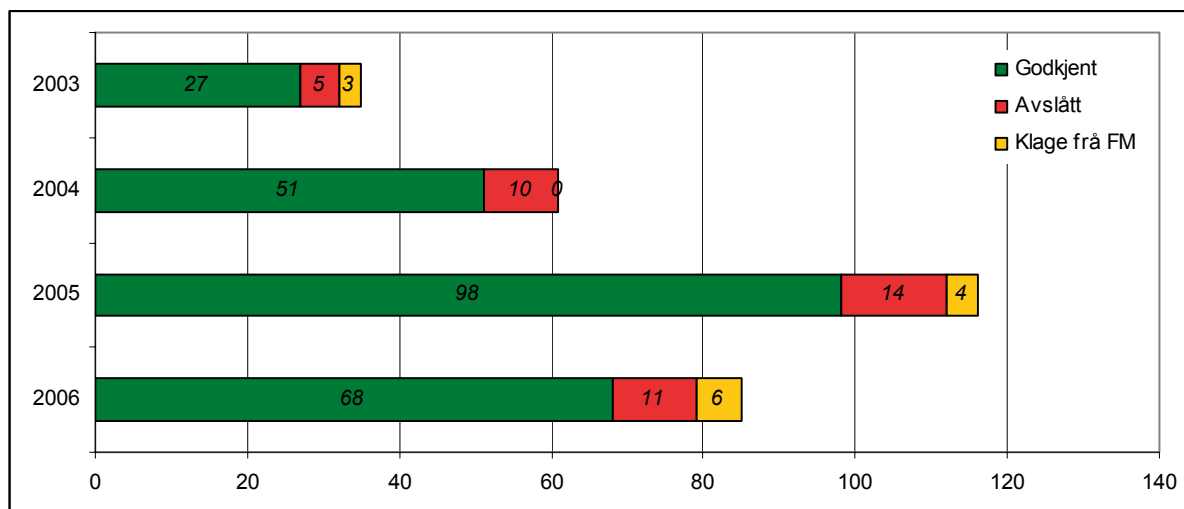
Figur 5.5 Eksempel på skjema for arealrekneskap til kommuneplanar.



## 6 Spreidde tiltak i LNF-områda

### 6.1 Omfang

Spreidde tiltak definerast her som ulike arealdisposisjonar i landbruksområda som ikkje har noko knytning til landbruksnæringa. Omfanget av desse tiltaka kan målast. I denne rapporten er dette gjort ved å gå gjennom dispensasjonssøknader frå LNF-formålet i kommuneplanane. Behandlinga av slike saker blir styrt etter reglane i plan- og bygningslova. Det er kommunen som treff avgjerd i sakene, men før det skjer skal søknadane sendast til fylkeskommunen og statlege organ for uttale. Fylkesmannen har sidan 2003 nøyaktig kartlagt alle slike søknader om dispensasjon som er sende frå kommunane for uttale. Kartlegginga inneheld informasjon om m.a. gnr/bnr, kva type tiltak det gjeld, arealstorleik, saksgang m.v.



Figur 6.1 Stolpediagram som viser tal dispensasjonar frå LNF-formålet i kommuneplanane i prosjektkommunane 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).

Diagrammet viser at dispensasjon blir gitt for 86% av alle søknader. Her har ein tatt omsyn til eventuelle klager frå Fylkesmannen og der kommunen sitt dispensasjonsvedtak er omgjort av overordna organ. I 2007 blei det behandla 89 dispensasjonssøknader. Godkjende dispensasjonar for dette året er framleis usikre fordi mange enno ikkje er sluttbehandla i kommunane eller at klage frå Fylkesmannen ikkje er avgjort av overordna organ. Tala for 2007 viser likevel at ønskja om å setje i verk tiltak i strid med LNF-formålet i kommuneplanen framleis er mange.

244 godkjende dispensasjonar frå 2003-2006 gir i snitt 61 dispensasjonar kvart år. Registreringane i denne rapporten er knytt til den dato fylkesmannen har gitt uttale etter reglane i plan- og bygningslova, og ikkje til det tidspunkt då kommunane sluttbehandla saka. Det vil derfor vere registreringsavvik mellom kommunane sine tal og registreringar gjort i rapporten.

I arealutrekninga er det trekt ut dispensasjonar som ikkje krev varig omdisponering t.d. midlertidig masseuttak der det er krav om tilbakeføring til landbruk innan ti år eller

bruksendringar over kortare tid. Disse utgjer i alt 15 dispensasjonar i perioden. Tal godkjende dispensasjonar som skal arealberekna frå 2003-2006 er då i alt 229 saker.



Ein gjennomgang av arealstorleik i desse dispensasjonssakene syner at kvar sak i snitt inneber omdisponering av 2,4 daa LNF-areal. Det må her kommenterast at dette talet ville vore større om ikkje kommunane særleg ved frådeling av gardstun avgrensar storleiken til ikkje å vere større enn det som det som er nødvendig i høve til bygningsmasse og bustadbehov.

Figur 6.2 Solabladet.

Dette inneber ei årleg omdisponering innafor planområdet på 137 daa pr. år som følgje av godkjende dispensasjonar i kommunane Sandnes, Stavanger, Hå, Time, Klepp, Sola og Randaberg. Med andre ord blir det gjennom dispensasjonar omdisponert areal på Jæren kvart år i ein storleik som tilsvarar omtrent 25 fotballbanar. Frå 2000 og fram til 2040 (FDP-J perioden) inneber spreidde tiltak omdisponering av nye 4 500 daa og fram til 2080 heile 10000 daa.

## 6.2 Statistikk 2003-2006

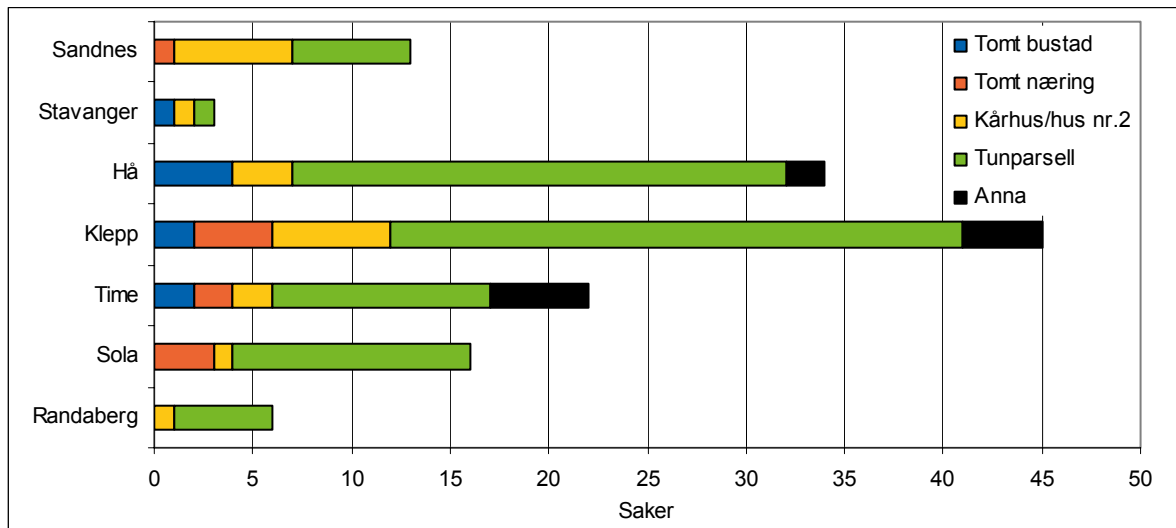
Dispensasjonssakene er registrerte i tre hovudgrupper:

- Frådeling av areal til anna formål enn landbruk
- Oppføring av bygning til anna formål enn landbruk utan frådeling
- Bruksendring og omdisponering til anna formål enn landbruk (midlertidige dispensasjonar er trekte ut)

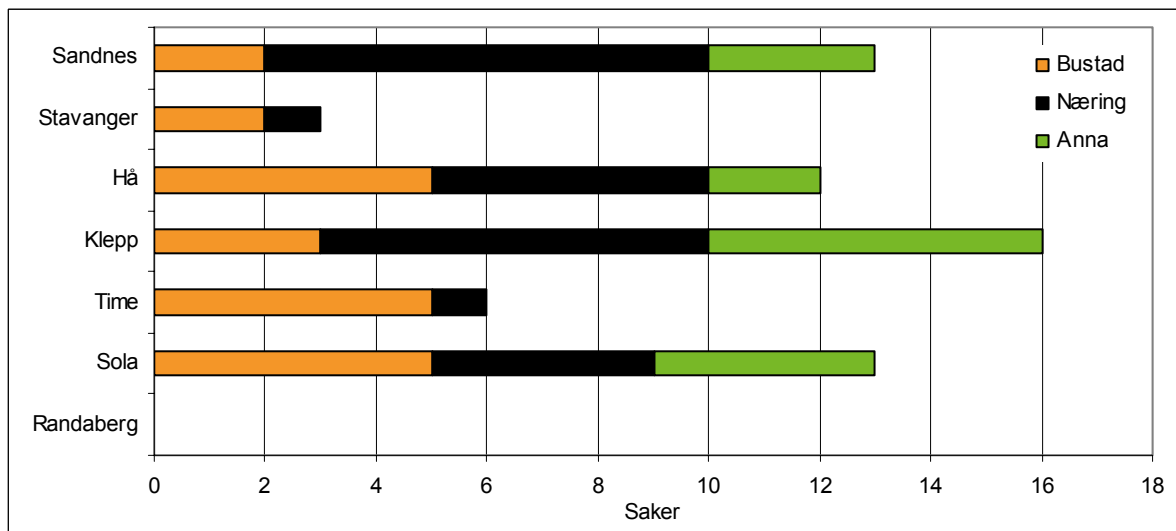
Registreringar som er gjort innafor desse hovudgrupperingar er viste i Tabell 6.1 og Figur 6.3 - Figur 6.9.

Tabell 6.1 Arealforbruk i daa ved godkjende dispensasjonar 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).

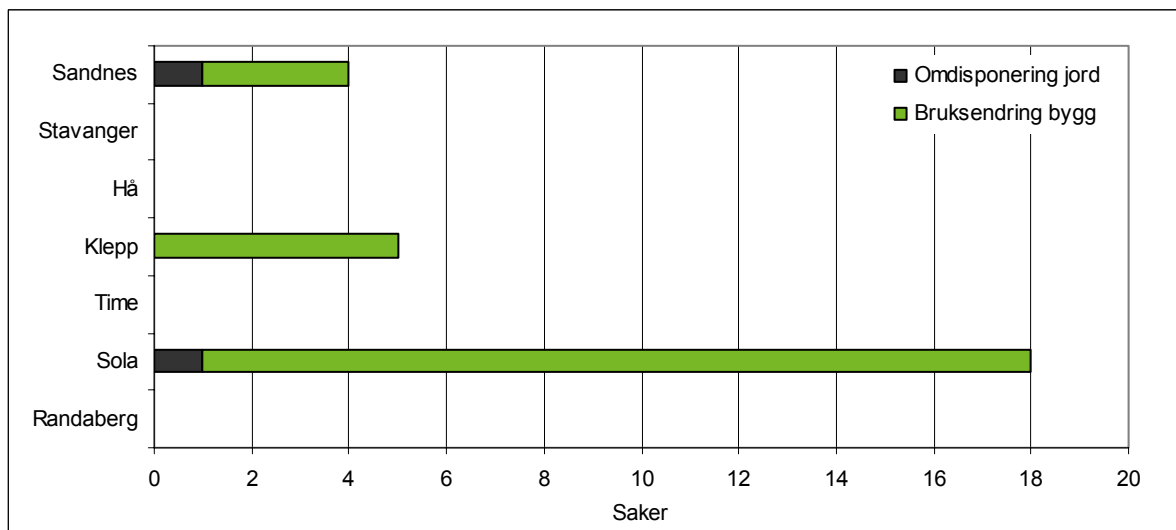
	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Sola	Randaberg	SUM
<b>SUM</b>	72	14	110	158	67	113	14	548
<b>Pr år</b>	18	3,5	27,5	39,5	16,75	28,25	3,5	137



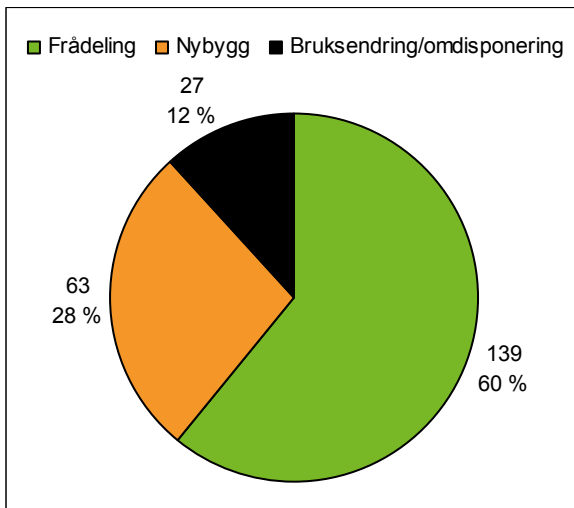
**Figur 6.3 Dispensasjonssaker: Frådeling av areal til anna formål enn landbruk 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).**



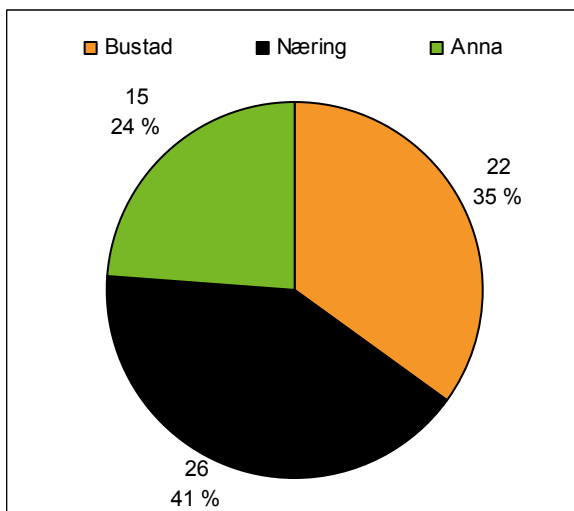
**Figur 6.4 Dispensasjonssaker: Oppføring av bygningar til anna formål enn landbruk 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).**



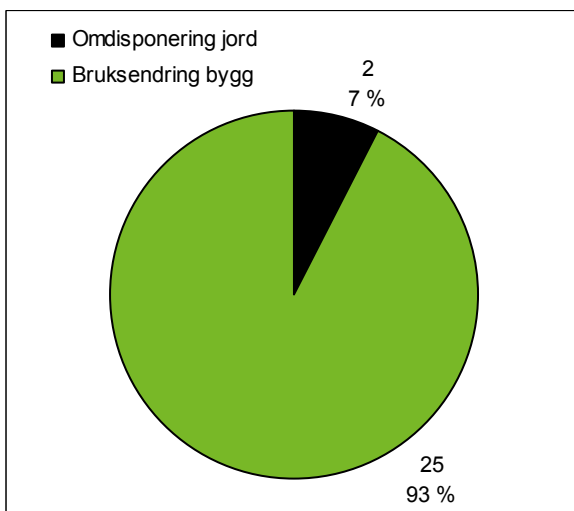
**Figur 6.5 Dispensasjonssaker: Omdisponering av areal og bruksendring av bygg til anna formål enn landbruk 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).**



Figur 6.6 Fordeling av dei ulike typar av frådelingssaker 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).



Figur 6.7 Fordeling av dei ulike typar av nybyggsaker 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).

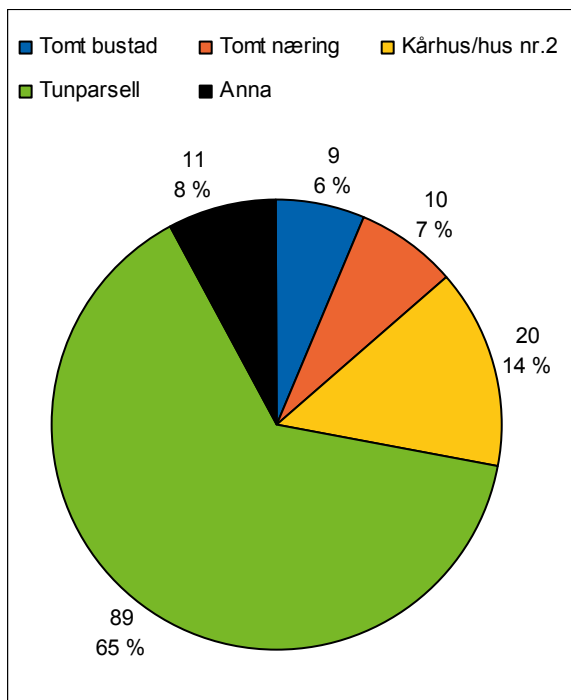


Figur 6.8 Fordeling av omdisponering og bruksendring 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).

Det er nokre usikre moment til registreringane. Dette gjeld særleg i saker kor kommunen som avgjerdsmynde både etter jordlova og etter plan- og bygningslova, vurderer saka til berre å krevje behandling etter §9 og/eller §12 i jordlova. Døme på dette vil vere spørsmål om ein søknad om hus nummer to eller tre på ein gard er å sjå på som nødvendig for drifta på garden. Dersom kommunen meiner at bustaden er ein nødvendig del av drifta, vil det ikkje vere eit tiltak i strid med kommuneplanen og såleis vil det heller ikkje vere krav til dispensasjonsbehandling etter plan- og

bygningslova. Mange stader vil ein sjå at hus nummer to eller tre er bygd på landbrukseigedomar utan noko tilknytning til gardstunet, og ein kan med rette stilla spørsmål om bustaden er reist for å gi nære familiemedlemmer ei god tomt heller enn at huset skal tene drifta. Det er inga sjølvstak sak og heller inga automatikk i at kvart gardsbruk har rett til fleire bustader slik nokre kommunar i fylket har praktisert. Det er derfor grunn til å tru at det blir bygd fleire bustader i landbruksområda som skulle ha vore dispensasjonsbehandla etter reglane i plan- og bygningslova. På Jæren og innafor dei kommunane som er med i denne rapporten vil ein gå ut frå at dette likevel ikkje vil gjere store endringar i talmaterialet.

Mykje av dei same problemstillingar kring spørsmål om dispensasjon frå plan- og bygningslova vil også gjelde søknad om bygg i samband med fabrikkmessig landbruksproduksjon, t.d. handelsgartneri, pelsdyrfarm, grønsakspakkeri, lagerbygg, kyllinghus, høsehus o.s.v. Dette er tiltak som skjer i landbruksområda, men som i sin karakter ikkje treng å liggje på jordbruksmark. Nokre av dei kunne til og med vore plassert i ordinære næringsområde eller jamvel i eigne næringsområde for fabrikkmessig landbruksproduksjon. Grensegangen mellom stadbunden næring og slik fabrikkmessig landbruksproduksjon er ikkje tydeleg og retningslinjene for dette er heller ikkje klårt nok trekte. Vi må derfor gå



**Figur 6.9 Fordeling av dei ulike typar av godkjende dispensasjonar i LNF-områda 2003-2006 (Fylkesmannen i Rogaland).**

bygg som allereie finst i jordbrukslandskapet. Det dreier seg her om frådelling av kårhus (20 saker), frådelling av tunparsellar (89 saker) og bruksendringar av ledige driftsbygningar (25 saker). Til saman utgjør dei 55% av alle dispensasjonar. Dette kan på mange måtar sjåast på som ei uunngåeleg følgje av utviklinga i landbruksområda ved at:

- Driftsomlegging på bruket gir ikkje behov for alle bustadene og frådelling og sal frigjer kapital
- Drifta blir avvikla og tunparsellen blir frådelt som ledd i ei fornuftig og ønska bruksrasjonalisering
- Ledige driftsbygningar er ein ressurs som kan utnyttast til andre formål utafør landbruksnæringa

Av alle dispensasjonar gjeld 110 tiltak (45%) nye tiltak. Det uheldige i denne samanheng er at heile 90% av desse tiltaka skjer i kjerneområda for landbruk i FDP-J – kvart år. Over tid vil dette medføre ei fragmentering av samanhengande høgproduktive jordbruksareal, der dei gradvis vil sette sitt tydelege preg på jordbrukslandskapet på Jæren og i aukande styrke skape konfliktsituasjonar med den tradisjonelle landbruksnæringa.

Fylkesmannen har etter §15 i plan- og bygningslova rett til å klage på kommunale dispensasjonsvedtak i LNF-områda. I perioden 2003-2006 er dette gjort i 71 saker i Rogaland. Avgjerdsmynde i slike klagesaker er lagd til settefylkesmann (Fylkesmannen i Vest-Agder). Med eit unnatak er alle klagenes frå Fylkesmannen i Rogaland blitt tatt til følgje. I dei kommunane som er omfatta av denne rapporten er slik klage gitt i 22 saker og alle er tatt til følgje.

ut frå at det skjer noko arealforbruk til denne type anlegg utan at dette er fanga opp i vårt talmateriale.

Ein del tilfelle som gjeld bruksendring blir heller ikkje registrerte av kommunane. Dette er saker som blir løyst gjennom private avtalar og der søknad aldri blir sendt kommunen. Mykje av dette gjeld utleige av ledige driftsbygningar og bruksendring av dyrka areal til ny tilkomst og parkeringsareal og lagerplass i knytning til denne form for utleige. Fig. 6.5 viser at heller ikkje alle kommunane har slike søknader til behandling.

Ut frå dette legg vi til grunn at dei dispensasjonstala og dei arealsummar som her blir lagt fram er lågare enn det som verkeleg blir nedbygd gjennom tiltak som skulle vore

behandla etter plan- og bygningslova.

Eit trekk ved desse målingane er at 134 av dei i alt 244 godkjende dispensasjonane gjeld

**Tabell 6.2 Tal klager frå Fylkesmannen på kommunale dispensasjonsvedtak (Fylkesmannen i Rogaland).**

Kommune	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Sola	Randaberg	SUM
Påklaga dispensasjonar 2004-2007	1	0	5	5	3	8	0	22

**Målingar viser at 90% av alle dispensasjonar som gjeld nye tiltak skjer innafør fylkesdelplanens viste kjerneområde for landbruk.**

### 6.3 Verknadane på landbruksnæringa

Dispensasjon for eit tiltak innafør LNF-områda i kommuneplanen er ut frå det som er sagt ovafor å sjå på som eit framandtiltak i landbruksområda. Tiltaket er også i strid med vedtatt kommuneplan. Nokre få slike dispensasjonar vil alltid måtte givast for at ting skal få ei fornuftig løysing, t.d. ved frådelling av tunparsell ved bruksrasjonalisering. Problemet er når det vert gitt mange dispensasjonar i eit landbruksområde som i sum og over tid vil gi ulemper for drifta. Endå verre er det når tiltaka faktisk begynner å konkurrere ut landbruksnæringa. Dette skjer når:

- Driftseininga som tiltaket er gått ut frå mistar viktige jordressursar
- Driftseininga som tiltaket er gått ut frå sit attende med dårleg arrondert jordbruksareal
- Det nye tiltaket må stadig ha nytt areal til utviding
- Det nye tiltaket tvinger jordbruksverksemda til å innordne seg den andre bruken
- Det nye tiltaket inviterer bøndene til heller å søke regulert arbeid i anna verksemd

Dei mange bruksrasjonaliseringane kan vere ei ønska strukturendring i landbruket dersom tilleggsjorda blir slått saman med aktive nabobruk. Dette må også vere ein føresetnad for å godkjenne bruksrasjonaliseringa. Tunparsellen blir frådelt og blir liggjande som ei øy i jordbrukslandskapet. Det er mange som søker om å sitte tilbake med store parsellar på 5-10 daa. Dei ønskjer å drive med hestehald, maskinverkstad, barnehage, utvikling av bustadtomter. Planane er mange. Det har lenge vore ei klar haldning om at slike parsellar ikkje skal vere større enn det som er naturleg for å dekkje seljar sitt ordinære bustadbehov. Dersom bustadhus med hage inngår, skal slike tomter sjeldan vere over 1,5 – 2 daa. I mange tilfelle blir seljar sittande tilbake også med driftsbygningar og anna tunareal som gjer at parsellen gjerne blir nærare 5 daa. Den store utfordringa blir dersom tunparsellen får ein storleik der det kan leggjast til rette for anna utnytting, t.d. konkurrerande næringsverksemd, bustadbygging, og der også dyrka mark blir halde tilbake for å få gjennomført slike planar. På Jæren har det i alle kommunar vore ei klår restriktiv haldning til at slike tunparsellar ikkje skal etablerast innafør landbruksområda, noko som også har vore ganske konsekvent praktisert. Likevel vil fleire av klagesakene frå Fylkesmannen gjelde frådelling av tunparsellar som er for store eller som inkluderar dyrka mark.

Som eit resultat av rasjonaliseringa og moderniseringa i landbruket vil fleire og fleire eldre driftsbygningar bli overflødige. For berre nokre år sidan var det i hovudsak mindre bygningar som blei ståande tomme. Framover må ein rekne med at det er bygningar i alle kategoriar blir ståande unyttta. Praksisen i dag er at mange tomme bygningar blir brukt til eiga lagring/garasje eller til ei tilleggsnæring, eller at dei blir leigde ut. I nokre tilfelle blir det søkt om bruksendring, i andre situasjonar skjer ikkje dette.

Det er derfor vanskeleg å kunne kartleggje omfanget eller gi ei systematisk oversikt på kva måte slike ledige bygningar blir brukte eller kan brukast. Det er eksempel på bruk til selskapslokale, kontorplassar, besøksgardar, barnehagar, båtopplag, maskinverkstad, salslokale, karosseriverkstad med meir. Inntrykket er at bruksendringa skjer tilfeldig der fokus er knytt til den ledige ressursen. Det blir sjeldan trekt fram spørsmål om kva type bruksendring som kan/ikkje kan tillatast i høve til god arealforvaltning i landbruksområda.

Stavanger Aftenblad **Annonser 23**  
Lørdag 29. desember 2007

**eiendom**  
Henv. Tlf. 05150 / e-post: annonse@aftenbladet.no

**Til leie**

**Randaberg. Gårdsbygning/**  
løe til leie. Tlf. [redacted]  
FINN søkekode: sa126210

**Lys, fin leilighet i Stavanger**  
sentrum til leie. 1 soverom. Kr  
6000 + strøm. Tlf. [redacted]

Omfanget av ledige driftsbygningar er ikkje blitt kartlagt i Rogaland og heller ikkje på Jæren etter det vi kjenner til. Ein registreringsmåte er å sjå på endringar i tal bruk som søker om produksjonstilskot, jf. Figur 4.3. Etter denne har tal bruk i aktiv drift gått ned med 304 frå 2003 til 2007, det vil sei 61 færre aktive bruk pr. år. Ein del av nedgangen skuldast også overgangen til samdrift. Bygningane kan her

likevel være i bruk til anna landbruksformål.

Ei anna kjelde som kan fortelje litt om omfanget er søknadane om dispensasjon frå §7 i Plan- og bygningsloven om frådeling av tunparsell i samband med bruksrasjonalisering. jf. Figur 6.3. I alt har det i denne perioden vore 89 dispensasjonssaker som gjeld deling av tun/tomt ved bruksrasjonalisering.

**Figur 6.1 Stavanger Aftenblad: Invitasjon til alternativ bruk av driftsbygning som står tom.**

## 7 Framtidskart over Jæren

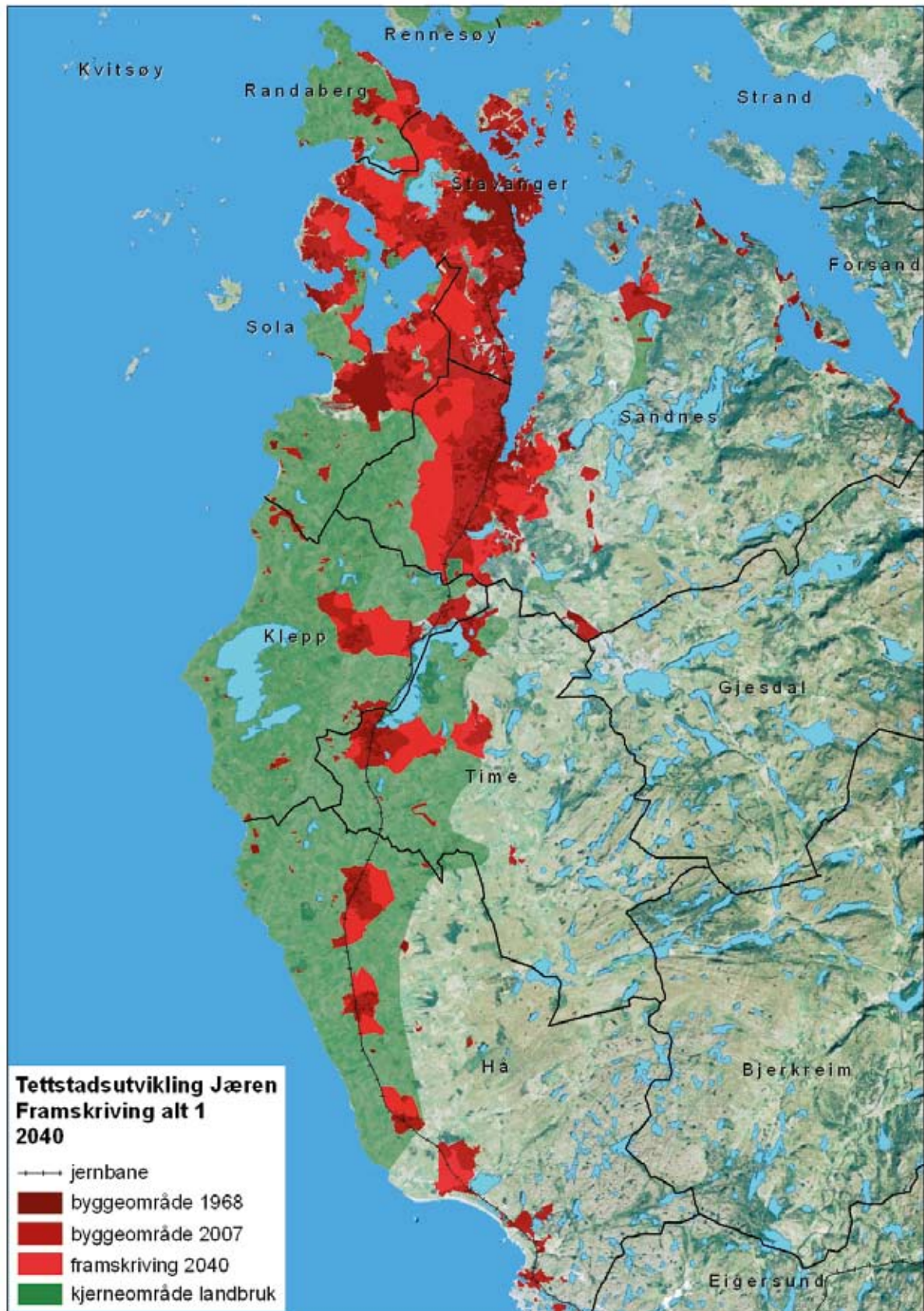
Dei registreringar som er gjort i denne rapporten gir grunnlag for å konstruere ulike framtidscenarier over arealsituasjonen på Jæren i 2040 og 2080. Her blir det vist tre alternativ:

- 1. Arealforbruket dei siste 40 åra held fram i same takt og kring eksisterande by- og tettstader (Figur 7.1 og Figur 7.2)*
- 2. Utbygginga skjer i by og tettstadene som før, men det framtidige arealbehovet blir justert i samsvar med dei to siste kommuneplanane. Desse planane bygg på måla i FDP- J (Figur 7.3 og Figur 7.4)*
- 3. Utbygging Jæren aust og sør tek over hovudtyngda av veksten og med eit arealbehovet likt alt.2. (Figur 7.5 og Figur 7.6)*

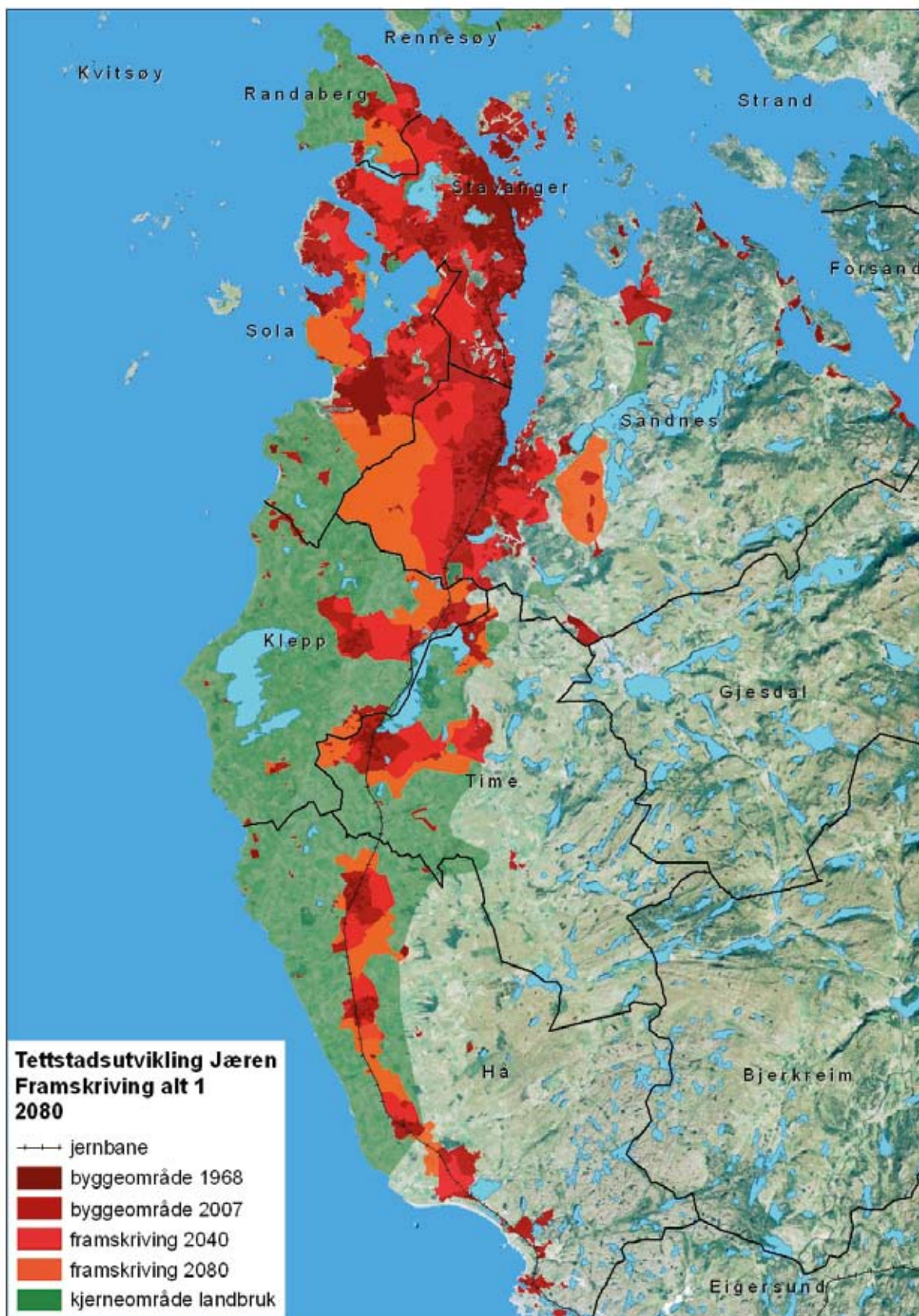
**Med unntak av dei planlagde utbyggingsområda som er vist i FDP-J er alle andre utviklingsretningar som er vist på framtidskarta ei tenkt utvikling. Det er det viste arealbehovet som er det sentrale i desse modellane.**



## Framskrivning alternativ 1: Omdisponering lik dei siste 40 åra

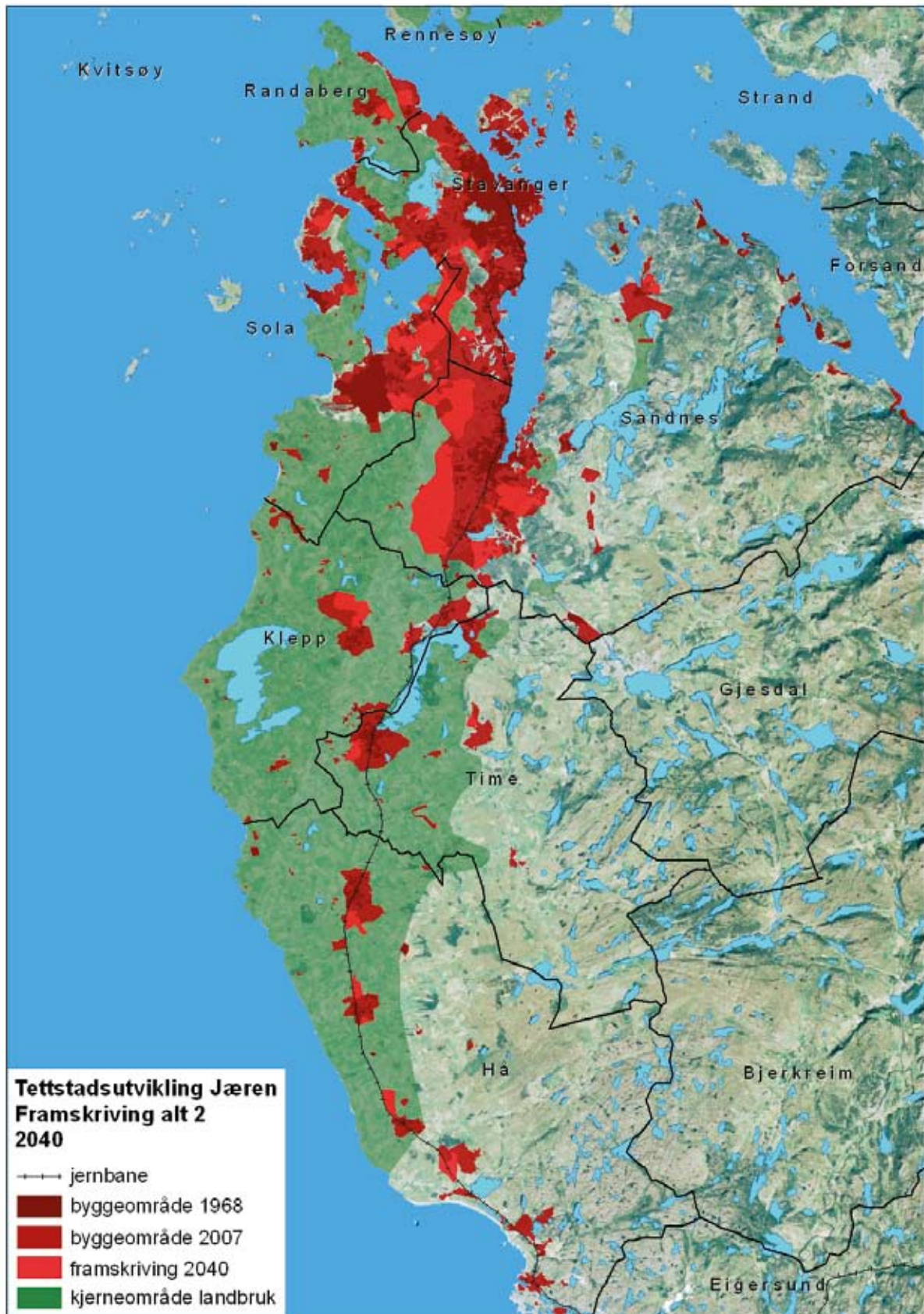


Figur 7.1 Kart over Jæren 2040 alternativ 1.

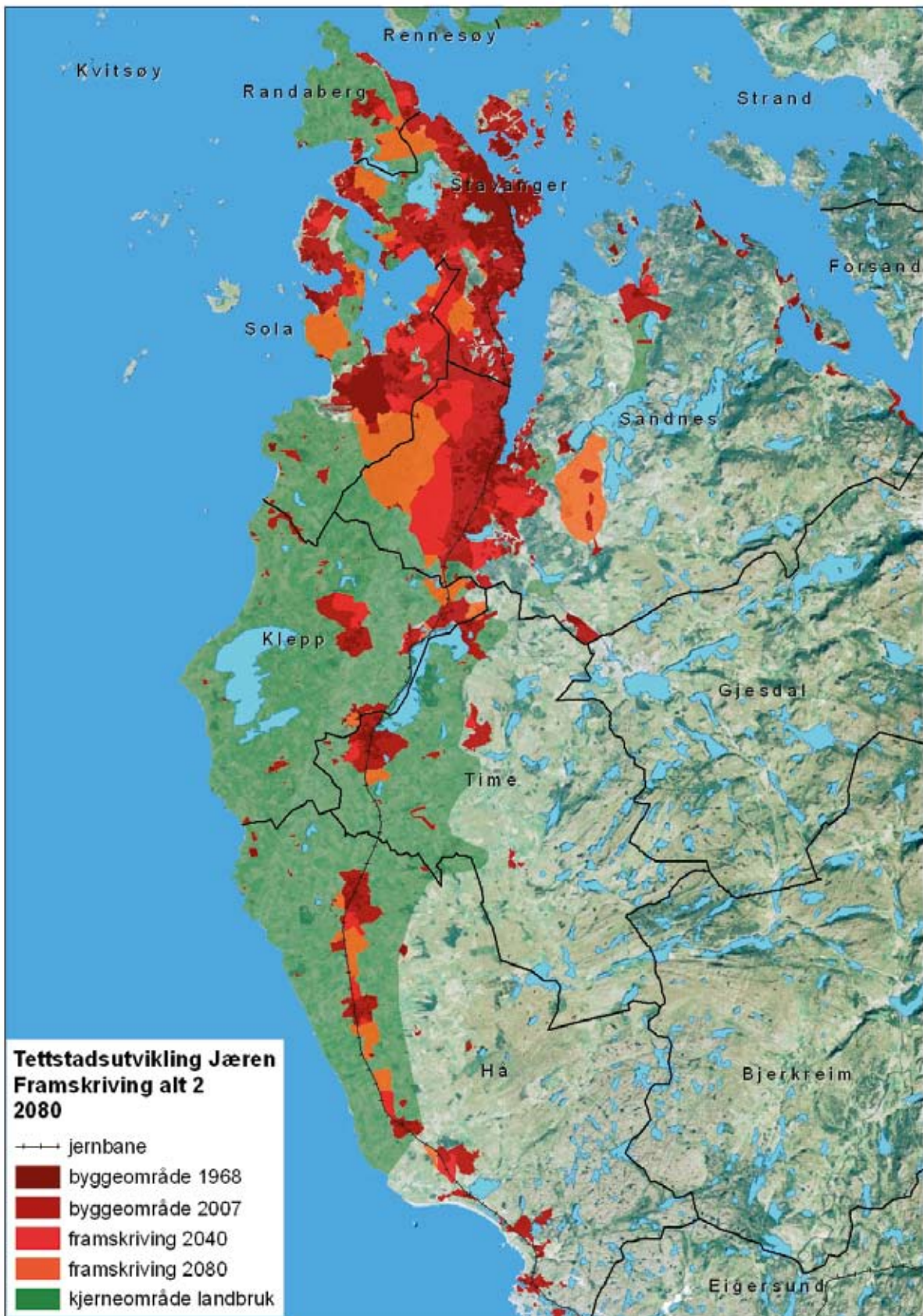


Figur 7.2 Kart over Jæren 2080 alternativ 1.

## Framskrivning alternativ 2: Omdisponering lik arealbruken i kommuneplanane frå dei to siste kommuneplanane

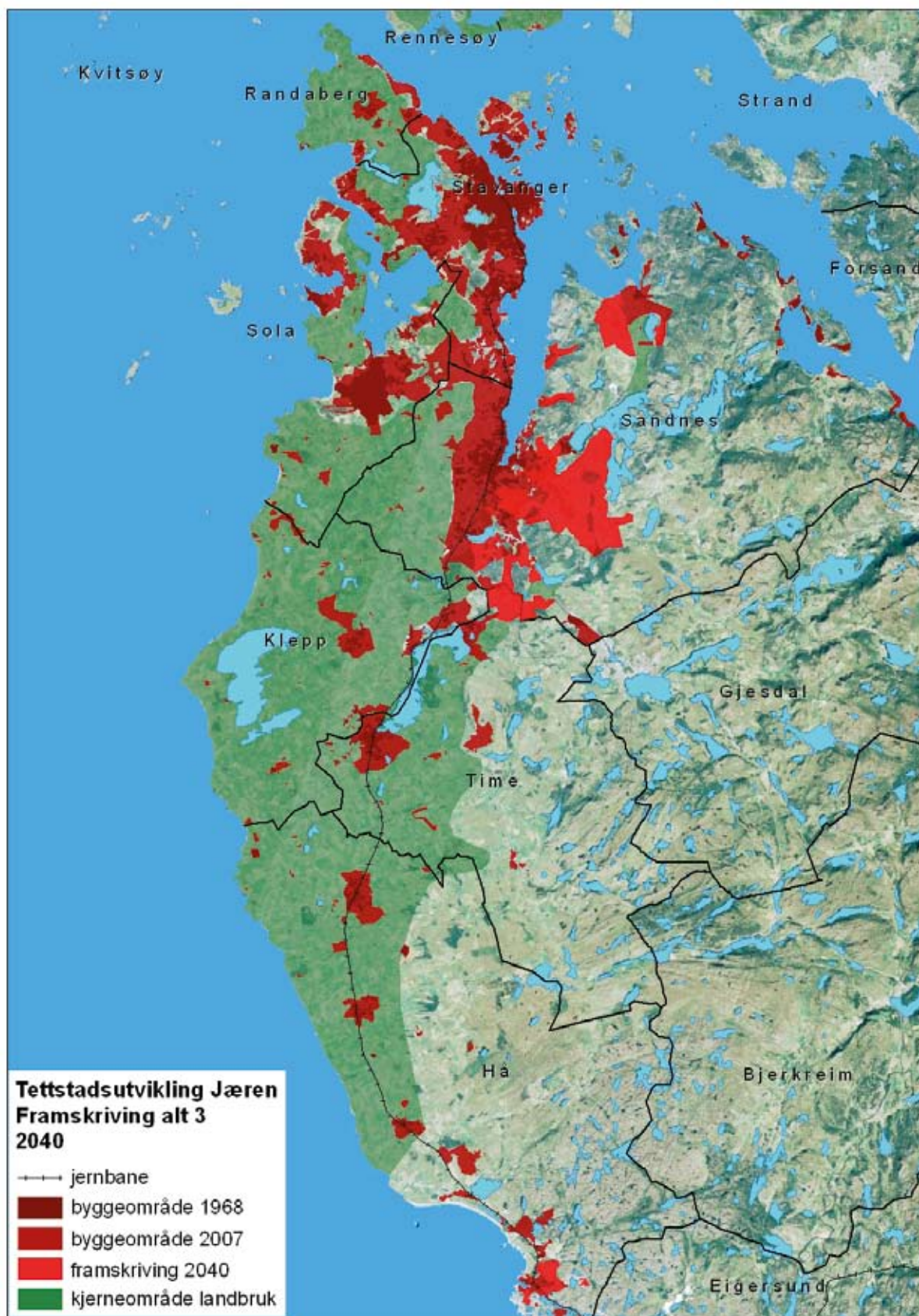


Figur 7.3 Kart over Jæren 2040 alternativ 2.

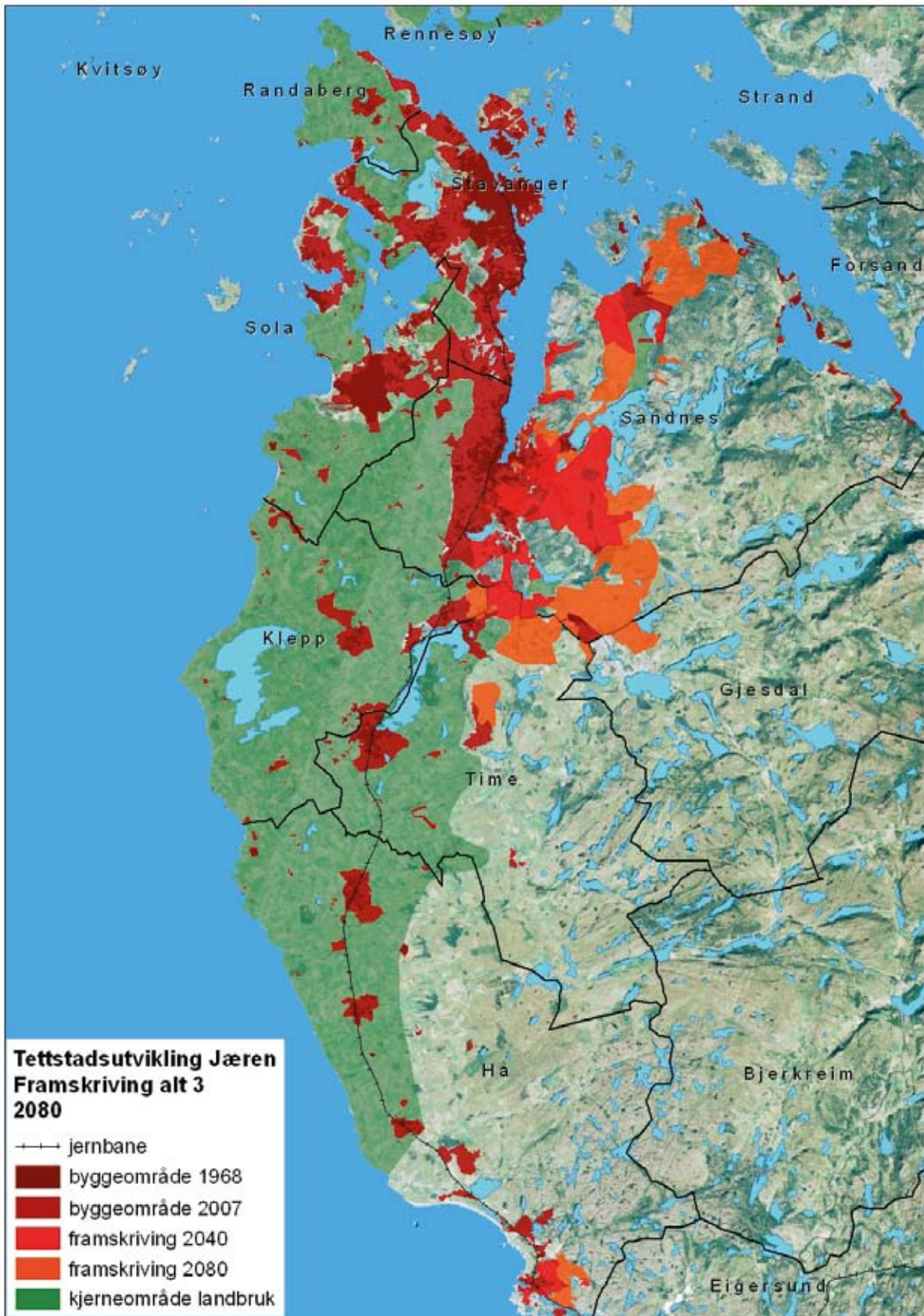


Figur 7.4 Kart over Jæren 2080 alternativ 2.

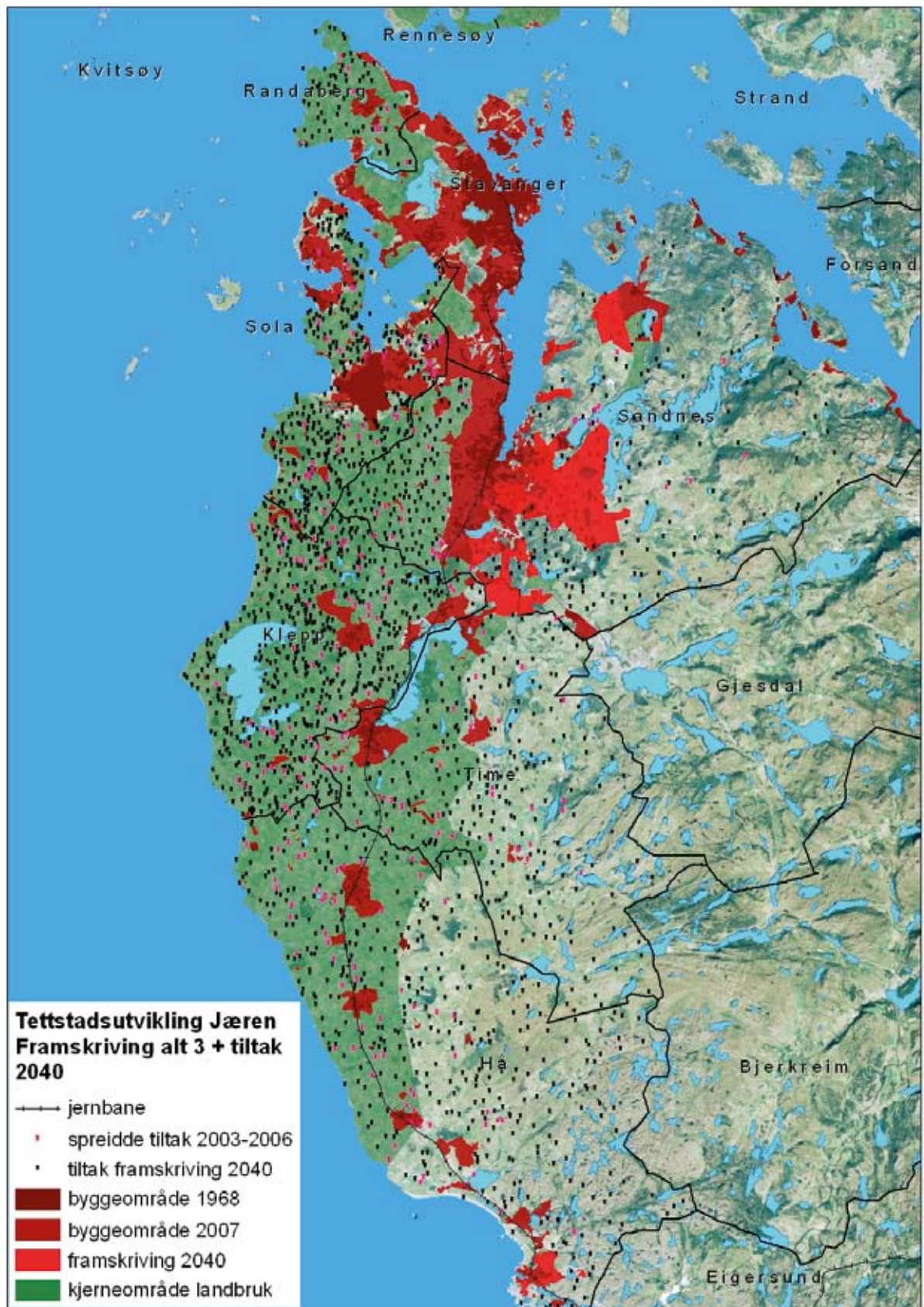
**Framskrivning alternativ 3: Omdisponering som vist i dei to siste kommuneplanane men all utbygging skjer mot aust**



Figur 7.5 Kart over Jæren 2040 alternativ 3.



Figur 7.6 Kart over Jæren 2080 alternativ 3.



Figur 7.7 Kart over Jæren 2040 alternativ 3 + spredde tiltak.

# Referansar

- Bjørheim, C. (2007). Dyrket jord blir borte: Omdisponerte 260 fotballbaner. *Stavanger Aftenblad*, 23.oktober
- Bjørnevik, Å. (2006). Ønskjer spreidd busetnad. *Jærbladet*, 31.mars
- Bjørnevik, Å. (2008). *Jærbladet*, 18.januar
- Landbruks- og matdepartementet (1999). *Stortingsmelding nr 19 (1999-2000). Om norsk landbruk og matproduksjon*. Tilgjengelig frå:  
<http://www.regjeringen.no/Rpub/STM/19992000/019/PDFA/STM199920000019000DDDPDFA.pdf> [lest 07.05.08]
- Landbruks- og matdepartementet (2006). ”Julebrevet” av 21. desember 2006
- Landbruks- og matdepartementet (2008). *Jordverngruppa. Klimaskifte for jordvernet*. Oslo: Departementets servicesenter
- Lode, A. (2005). 10.000-15.000 nye innbyggere til 2019. *Stavanger Aftenblad*, 3.februar
- Miljøverndepartementet (2005). *Stortingsmelding nr 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Tilgjengelig frå:  
<http://www.regjeringen.no/Rpub/STM/20042005/021/PDFS/STM200420050021000DDDPDFS.pdf> [lest 07.05.08]
- Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet (2006). *Vern om jorda og kulturlandskapet – kommunenes ansvar innenfor nasjonale mål (Jordvernåret)*. Brev til kommunane, fylkeskommunane, fylkeslandbruksstyra og Fylkesmannen, 2.juni
- Pihlstrøm, O. (2005). Fortsatt stor nedbygging av Jærens beste jord. *Stavanger Aftenblad*, 5.mai
- Pihlstrøm, O. (2008). Store mørketall om jordtap. *Stavanger Aftenblad*, 4.januar
- Riksrevisjonen (2007). *Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge*. Dokument nr. 3:11 (2006–2007). Tilgjengelig frå:  
[http://www.riksrevisjonen.no/NR/rdonlyres/E63A812A-6F4E-4A41-B0C6-8B123DAC19E1/0/Dok\\_3\\_11\\_2006\\_2007.pdf](http://www.riksrevisjonen.no/NR/rdonlyres/E63A812A-6F4E-4A41-B0C6-8B123DAC19E1/0/Dok_3_11_2006_2007.pdf) [lest 07.05.08]
- Rogaland fylkeskommune (2000). *Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren*. Tilgjengelig frå:  
[http://www.rogfk.no/modules/module\\_123/proxy.asp?C=101&I=108&D=2&mid=17&sid=135](http://www.rogfk.no/modules/module_123/proxy.asp?C=101&I=108&D=2&mid=17&sid=135) [lest 07.05.08]
- Statistisk sentralbyrå (SSB) (2008). *Statistikkbanken*. Tilgjengelig frå:  
[www.ssb.no/statistikkbanken](http://www.ssb.no/statistikkbanken)



Stavanger Aftenblad 28.07.07: Leder: Ta vare på den gode jorda

Stavanger Aftenblad (2007). *Eigedom. Til leie*, 29. desember

Stoltenberg, J. m. fl. (2005). *Plattform for regjeringssamarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet 2005-09 (Soria Moria-erklæringa)*. Tilgjengelig frå: <http://www.regjeringen.no/upload/kilde/smk/rap/2005/0001/ddd/pdfv/260512-regjeringsplattform.pdf> [lest 07.05.08]

Jærbladet (19.11.2007): Nytt liv i daude glør.

Solabladet: Vil bygge boliger på fradelt gårdstun

# Vedlegg

## Vedlegg 1: Metode

For å vise veksten i utbygginga på Jæren var det naudsynt å skaffe informasjon om korleis det såg ut tidlegare. Det er vanskelig å finne kart over utbygging og arealbruk frå før den digitale æra, men Statens kartverk hadde flyfoto over Jæren frå 1960 talet.

Målestokk og tidspunkt på tilgjengelege flybilete styrte valet av kvifor nokre bilete vart brukte i dette prosjektet. Desse bileta viser tettstader på Jæren i 1966, 1967 og 1968, og kunne etter litt omarbeiding brukast digitalt. Målestokken er 1:15 000, og dei analoge svart-kvitt bileta blei skanna med ei oppløysing på 600 dpi, for å kunne brukast vidare i ArcMap, vår GIS programvare (Geografiske informasjonssystem) frå ESRI. I ArcMap blei bileta georefererte, og på grunnlag av desse fekk ein digitalisert inn grensene for tettstadene på Jæren i 1966-68.

Moglege feilkjelder i dette kartlaget kan vere at gardar vert kartlagde som utbyggingsområde, at friområde vert landbruk, eller at utbygging utanfor tettstadene som var dekkja av flybileta, ikkje vert tatt med. Elles mangla flybilete over Høle. Flybileta blei kontrollert av kommunane som kom med rettingar i registreringsmateriale.

Flybileta får same projeksjon, og dermed lik orientering, lik cellestørrelse og lik målestokk. Når desse eigenskapane er like, kan bileta leggest over kvarandre og muliggjer dermed ei samanlikning av arealbruken på ulike tidspunkt.

For å kartlegge utbygging i 2003 brukte ein den same metoden som 1968, berre at flyfoto allereie var digitale og samanhengande ([www.norgebilder.no/NorgeDigitalt](http://www.norgebilder.no/NorgeDigitalt)). Etter kvart utvida vi metoden til og å inkludere kommuneplanar, der vi digitaliserte inn utbyggings, nærings- og tilrettelagte friområde. Unntaket her er skog og andre grøne friområde (som Ullandhaug etc). Her fylte vi og igjen små lommer med grøntområde inni bygningsmassen.

## Vedlegg 2: Tabellar

Tabell A Flybilder som er brukt som grunnlag for kartlegging av tettsteder på 1960-tallet.

Komnr	Kommune	Tettsted	Dekning	Bildnr	Tidspunkt	Målestokk
1102	Stavanger	Dusaviga	3075	B6	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Tasta	3075	C13	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Sentrum/Storhaug	3075	D12	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Øst for Stokkavannet	3075	D10	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Hillevåg	3075	E12	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Madlamark	3075	E10	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Madla	3075	E9	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Hafrsfjord	3075	D8	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Søre Sunde	3075	D7	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Nordre Sunde	3075	D6	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Hinna/Jåttå	3075	F11	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Forus	3075	G8, G10	27.04.1968	1:15 000
1102	Stavanger	Hundvåg	3075	B8, B10, C15	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Malmheim	3075	K8	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Lura	3075	H8	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Sandnes	3075	J9, J11	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Ganddal	3075	K10	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Høyland	3075	K11	27.04.1968	1:15 000
1103	Sandnes	Skjæveland	3075	L3	27.04.1968	1:15 000
1119	Hå	Nærbo	1727	G6, H6	08.05.1966	1:15 000
1119	Hå	Brusand	1891	D4	24.04.1967	1:15 000
1119	Hå	Varhaug	1727	K4	08.05.1966	1:15 000
1119	Hå	Vigrestad	1891	B4	24.04.1967	1:15 000
1119	Hå	Ogna, Sirevåg	1891	E2	24.04.1967	1:15 000
1120	Klepp	Klepp sentrum	1727	B6, C8	08.05.1966	1:15 000
1120	Klepp	Klepp stasjon	1727	B8	08.05.1966	1:15 000
1120	Klepp	Pollestad	1727	E3	08.05.1966	1:15 000
1120	Klepp	Orstad	1727	B10	08.05.1966	1:15 000
1120	Klepp	Kåsen/Tjøtta/Tu	1727	D9	08.05.1966	1:15 000
1121	Time	Bryne	1727	E6, D9	08.05.1966	1:15 000
1121	Time	Kvernaland	1727	B10	08.05.1966	1:15 000
1121	Time	Undheim	1727	G12	08.05.1966	1:15 000
1124	Sola	Sola sentrum	3075	G6	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Tjelta	3075	J4	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Tananger	3075	E7, E6	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Tananger/Risavika	3075	F6	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Sørnes	3075	F9	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Vest for flyplassen	3075	G5	27.04.1968	1:15 000
1124	Sola	Grannes nord	3075	E10	27.04.1968	1:15 000
1127	Randaberg	Randaberg sentrum	3075	B4	27.04.1968	1:15 000
1127	Randaberg	Grødem	3075	B5	27.04.1968	1:15 000
1127	Randaberg	Viste Hageby	3075	C9	27.04.1968	1:15 000

**Tabell B Tal gardsbruk som søker produksjonstilskot i Jærkommunane (kjelde SLF)**

Kommune	2000	2007
Sandnes	456	358
Stavanger	99	74
Hå	586	505
Klepp	454	365
Time	328	300
Sola	246	183
Randaberg	123	88
<i>Totalt</i>	<i>2292</i>	<i>1873</i>

**Tabell C LNF-areal (i daa) tatt ut etter motsegn frå statlege organ.**

Kommune	Ønska nytt LNF-areal til utbyggings-formål og infrastruktur	Godkjend nytt areal i kommuneplan (4 370 daa)	LNF- areal tatt ut etter drøfting/mekling/motsegn frå FM/SLF (totalt 1 400 daa)
Sandnes	2100	1740	360
Stavanger	350	320	30
Hå <sup>a</sup>	1390	920	470
Klepp	300	270	30
Time <sup>b</sup>	340	140	200
Sola <sup>c</sup>	760	690	70
Randaberg	530	290	240
<i>Totalt</i>	<i>5770</i>	<i>4370</i>	<i>1400</i>

**Tabell D Arealendringar i daa i kommuneplanane.**

Kommune	By- og tettstads-areal i 1967/68 (flyfoto)	By- og tettstads-areal i 2002/03 i kom.plan	Utbyggings-areal pr. år frå 67/68-02/03	Godkjend nytt utbyggings-areal i kom.plan 02/03	Godkjend nytt utbyggings-areal i kom.plan 06/07
Sandnes	8830	29750	600	2010	1740
Stavanger	17160	38880	620	690	320
Hå <sup>d</sup>	2170	10123	230	530	920
Klepp	1090	7420	180	320	280
Time	1530	7980	185	210	140
Sola <sup>e</sup>	7400	17700	295	1120	890
Randaberg	730	3220	70	120	290
<i>Totalt til byggeområde</i>	<i>38910</i>	<i>115100</i>	<i>2180</i>	<i>3940</i>	<i>4580</i>

<sup>a</sup> Golfbaneutviding på Oгна inngår (460 daa). Byggeområde for vindmøllepark ved Buevegen inngår ikkje (jordlova skal gjelda innafor planområdet).

<sup>b</sup> Korrigerert for næringsområde på Lye som er tilbakeført LNF-formål. Byggeområde for vindmøllepark ved Buevegen inngår ikkje, sjå <sup>a</sup>.

<sup>c</sup> Korrigerert for Somaleiren kor areal (100 daa) er tilbakeført frå travbane til LNF-formål. Utviding av flyplassområde (464 daa) er tatt med. Omdisponering av Ølbergsskogen frå LNF til friområde (193 daa) er ikkje med.

<sup>d</sup> Større tidlegare godkjend hytteområde i Sirevåg på 1 047 daa blei attendeført til LNF formål.

<sup>e</sup> Flyplassarealet i 1967/68 og utvidinga i 2006/07 er medrekna.

**Tabell E Vegbygging, inkl. gang- og sykkelveggar i LNF områda frå 68-07, i daa.**

Kommune	Dei viktigaste hovudveggar bygd i LNF- områda	Hovudveggar planlagd i LNF i komplan 2006/2007	Gang- og sykkelveggar bygd i LNF- områda	Gang- og sykkelveggar planlagd i LNF i komplan 2006/2007	SUM
Sandnes	Ny r.v.44 350, motorv. 510, Austrått-Vatne 40	Vagle 55	239	0	1194
Stavanger	Motorvegen 309, Diagonalen 20	0	97	5	431
Hå	Vigrekkrossen	Nærbø nord 25, Vigrestad aust 30, Hetland 20	196	83	354
Klepp	Ny r.v 44 70		128	0	198
Time	Bryne sør 29, Håland	Lye 36	154	62	281
Sola	Tjelta 7, Jåsund/Tanang11, Myklebust 11	Solasplitten 280	112	11	432
Randaberg	Mekjarvik 10, Grødheim 4	Viste ?	70	39	123
<b>Totalt</b>	<i>1371</i>	<i>446</i>	<i>996</i>	<i>200</i>	<i>3013</i>

**Tabell F Tal dispensasjonar frå LNF-formålet i kommuneplanane.**

År	Tal dispensasjonssøknader	Godkjent	Avslått	Klage frå FM
2003	32	27	5	3
2004	61	51	10	0
2005	112	98	14	4
2006	79	68	11	6
<b>Totalt</b>	<i>284</i>	<i>244</i>	<i>40</i>	<i>13</i>

**Tabell G Frådeling av areal til anna formål enn landbruk 2003-2006.**

Type deling	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Sola	Randaberg	SUM
Tomt bustad		1	4	2	2			9
Tomt næring	1			4	2	3		10
Kårhus/hus nr. 2	6	1	3	6	2	1	1	20
Tunparsell	6	1	25	29	11	12	5	89
Anna			2	4	5			11
<b>SUM</b>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>34</i>	<i>45</i>	<i>22</i>	<i>16</i>	<i>6</i>	<i>139</i>

**Tabell H Oppføring av bygningar til anna formål enn landbruk 2003-2006.**

Type bygg	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Sola	Randaberg	SUM
Bustad	2	2	5	3	5	5		22
Næring	8	1	5	7	1	4		26
Anna	3		2	6		4		15
<b>SUM</b>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>12</i>	<i>16</i>	<i>6</i>	<i>13</i>		<i>63</i>

**Tabell I Omdisponering av areal og bruksendring av bygg til anna formål enn landbruk 2003-2006.**

Type endring	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Sola	Randaberg	SUM
Omdisponering jord	1					1		2
Bruksendring bygg	3			5		17		25
<b>SUM</b>	4	0	0	5		18		27

**Tabell J**

Kommune	Bygge-område i kom.plan 2002/03 minus 67/68	Godkjend nytt utb. areal i komplan 02/03 og 06/07	Veg- anlegg i LNF	Gang- og sykkel vegar i LNF	Spreidde tiltak i LNF	Sum areal-forbruk 1967-2007
Sandnes	20920	3750	960	240	720	26590
Stavanger	21680	1010	330	100	140	23260
Hå	7950	390	80	200	1100	9720
Klepp	6330	600	70	130	1580	8710
Time	6480	350	70	220	670	7790
Sola	10300	1900	310	120	1130	13760
Randaberg	2490	410	20	110	140	3170
<b>Totalt</b>	<b>76150</b>	<b>8410</b>	<b>1840</b>	<b>1120</b>	<b>5480</b>	<b>93000</b>
<b>Pr. år</b>	<b>2175</b>	<b>1050</b>				<b>2325</b>

**Tabell K**

Kommune	By- og tettstadsareal i '67/68 (flyfoto)	Byggeområde i kommuneplan '06/07 minus byggeområde '67/68
Sandnes	8830	24670
Stavanger	17160	22690
Hå	2170	8340
Klepp	1090	6930
Time	1530	6830
Sola	7400	12200
Randaberg	730	2900
<b>Totalt</b>	<b>38910</b>	<b>84560</b>
<b>Pr. år</b>		<b>2114</b>

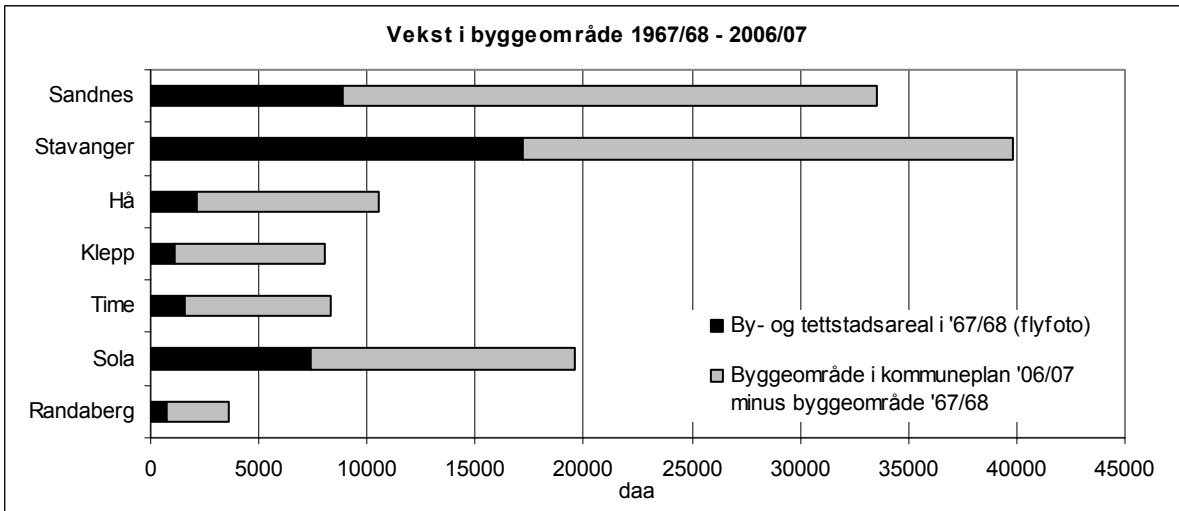
**Tabell L Framskriving alt 1: Omdisponering lik dei siste 40 åra**

Kommune	Bygge- område i kom.plan 2006/07 minus 67/68	Snitt pr. år	Bygge- områder 2040 frå 2010 = 30 år	Bygge- områder 280 frå 2010 = 70 år
Sandnes	24670	615	18450	43050
Stavanger	22690	565	16950	39550
Hå	8340	210	6300	14700
Klepp	6930	175	5250	12250
Time	6830	170	5100	11900
Sola	12200	305	9150	21350
Randaberg	2900	70	2100	4900
<i>Totalt</i>	<i>84560</i>		<i>63300</i>	<i>147700</i>
<i>Pr. år</i>	<i>2114</i>	<i>2113</i>	<i>2110</i>	<i>2110</i>

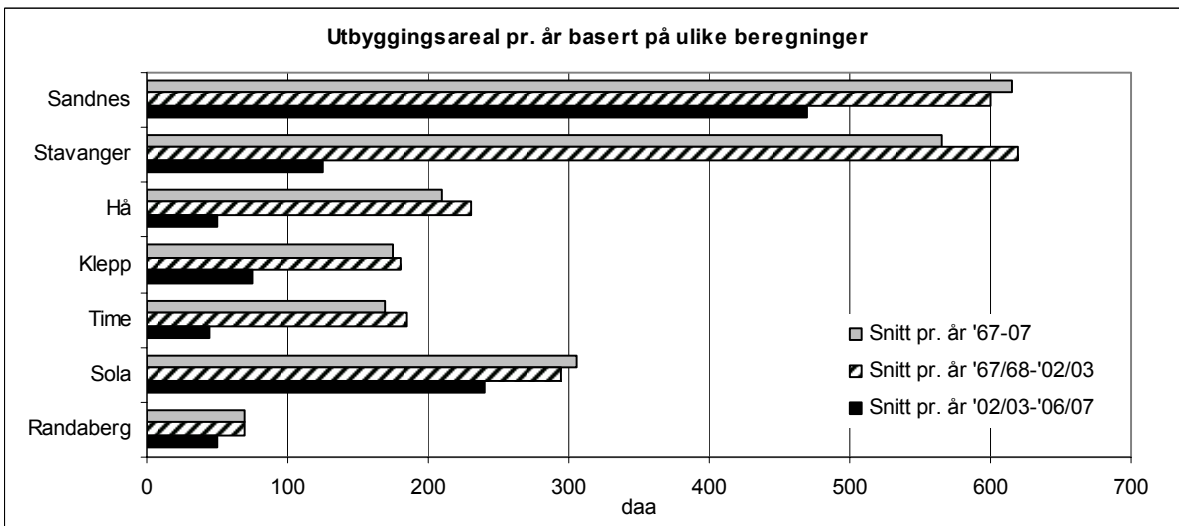
**Tabell M Framskriving alt.2: Omdisponering lik arealbruken i kommuneplanane frå dei to siste kommuneplanane**

Kommune	Godkjend nytt utb. areal i komplan 02/03 og 06/07	Snitt pr. år	Bygge- områder 2040 frå 2010 = 30 år	Bygge- områder 2080 Frå 2010 = 70 år
Sandnes	3750	470	14100	32900
Stavanger	1010	125	3750	8750
Hå	390	50	1500	3500
Klepp	600	75	2250	5250
Time	350	45	1350	3150
Sola	1900	240	7200	16800
Randaberg	410	50	1500	3500
<i>Totalt</i>	<i>8410</i>		<i>29540</i>	<i>71740</i>
<i>Pr. år</i>	<i>1050</i>	<i>1055</i>	<i>1055</i>	<i>1055</i>

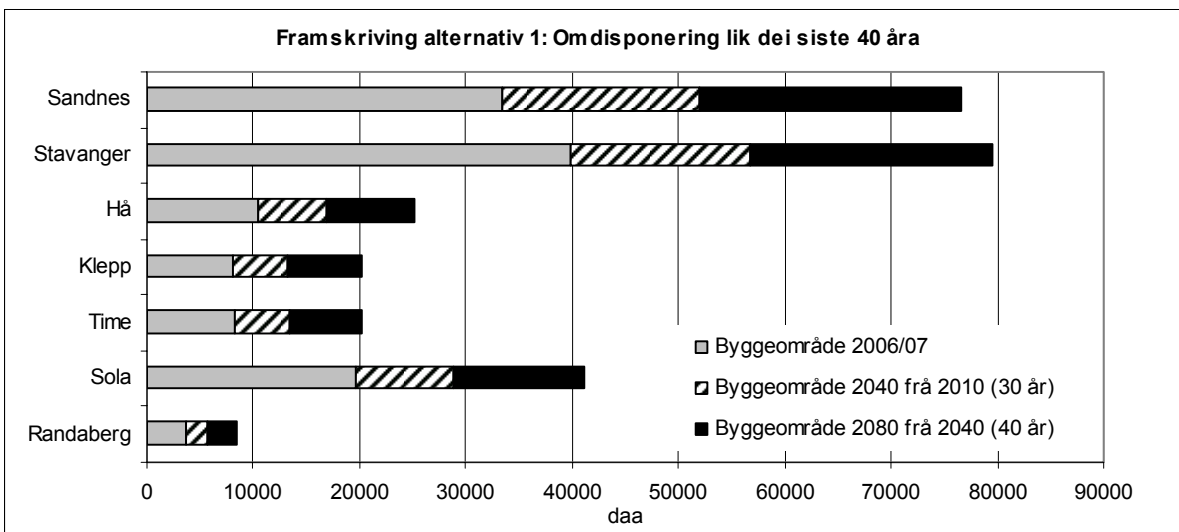
### Vedlegg 3: Diagram



Figur A Stolpediagram som viser vekst i byggeområde 1967/68-2006/07.

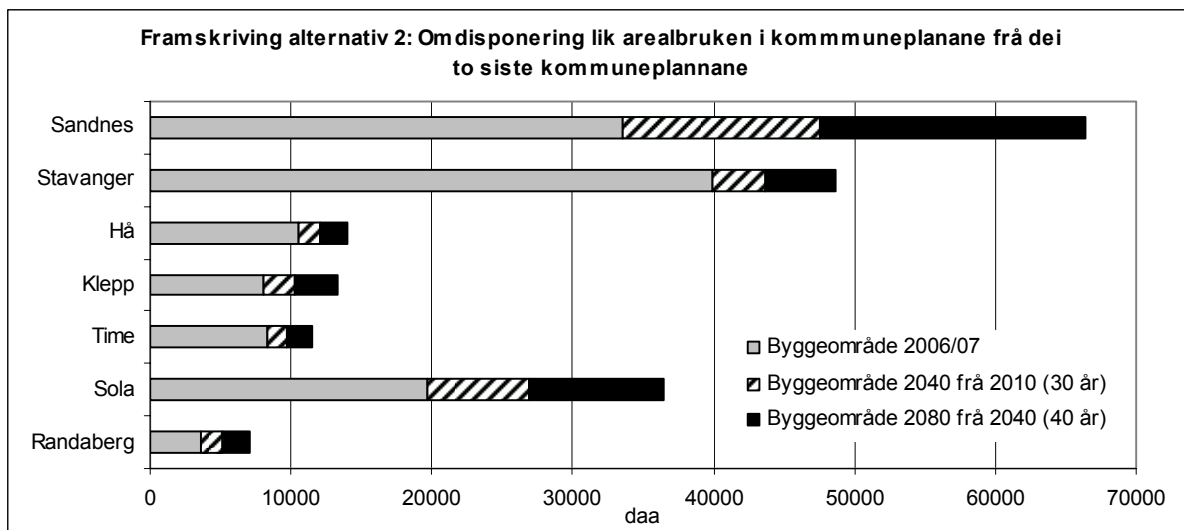


Figur B Stolpediagram som viser utbyggingsareal pr. år basert på ulike beregninger.



Figur C Stolpediagram som viser framskriving alternativ 1, som er basert på en omdisponering lik dei siste 40 åra.





**Figur D Stolpediagram som viser framskriving alternativ 2, som er basert på en omdisponering lik arealbruken i kommuneplanane frå dei to siste kommuneplanane.**





