

Fagrapport landbruk



Karin Løkken Torp, fagleder

Innhold

1	FAGRAPPORRT LANDBRUK	2
1.1	INTRODUKSJON AV TEMA	2
1.1.1	Landbruksarealer	2
1.1.2	Sysselsetting.....	2
1.1.3	Kulturlandskapet	2
1.2	KARAKTERISTIKK / STATUS / PROBLEMBESKRIVELSE	2
1.2.1	Jordvern.....	2
1.2.2	Driftsbygninger.....	3
1.2.3	Kårboliger	3
1.2.1	Kulturlandskapet	3
1.2.2	Samdrift/samarbeidstiltak.....	3
1.2.3	Tilleggsnæringer	4
1.2.4	Allmennhetens bruk av LNF-områder	4
1.3	MÅLBESKRIVELSE	4
1.3.1	Mål for jordvern	4
1.3.2	Mål for næringsutvikling i landbruk og tilleggsnæringer	4
1.3.3	Mål for å ivareta kulturlandskapet	4
1.3.4	Mål for bruk av utmarksarealer	5
1.4	DELRAPPORTENS FORSLAG TIL TILTAK	5
1.4.1	Tiltak som vises på plankartet.....	5
1.4.2	Tiltak for å styrke jordvernet.....	5
1.4.3	Tiltak for å ivareta næring og kulturlandskap	6
1.4.4	Tiltak for å sikre god sambruk av utmarksarealer	8
1.5	TILTAK NEDFELT I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031	9
1.6	ANDRE HENSYN ETTER KONSESJONSLOV	13
1.7	TEMAKART	13

1 FAGRAPPORT LANDBRUK

1.1 INTRODUKSJON AV TEMA

1.1.1 Landbruksarealer

Størstedelen av kommunens arealer er landbruksarealer, ca. 60 %. Derav er 24 % jordbruksarealer og 36 % skogbruksarealer. I tillegg er ca. 27 % registrert som uproduktiv skog, åpen fastmark og myr. Også slike arealer tilhører i stor grad landbrukseiendommer.

I Norge er kun 3,3 % av totalarealet fulldyrka jord, bare en tredjedel kan nyttes til matkornproduksjon. Nesten alt jordbruksarealet i Fredrikstad kan nyttes til matkornproduksjon. Dette innebærer et stort ansvar for kommunen. For å opprettholde landbruksproduksjonen bør produktive arealer ha et sterkt vern i kommuneplanens arealdel, både mot omdisponering til andre formål, og mot forringelse av kvalitet. Stortinget vedtok i 2015 et nasjonalt mål for jordvern der omdisponering av dyrka jord skal komme under 4000 dekar innen 2020. Det er også bestemt at matvareproduksjonen skal øke med 20 % innen 2030 (stortingsmelding 9 2011-2012).

1.1.2 Sysselsetting

I 2016 hadde Fredrikstad ifølge SSB 292 bedrifter innen jordbruk og 49 innen skogbruk. Landbruksforetakene i kommunen er hovedsakelig små enheter, hvor bare en del av inntekten kommer fra gården. For å styrke sysselsettingene kan det drives mer intensive produksjoner eller det kan etableres tilleggsnæring tilknyttet landbrukseiendommer. I tillegg til direkte sysselsetting i landbruket har kommunen flere bedrifter basert på landbruksprodukter, bedrifter innen næringsmiddelindustri og innen produksjon av trelast og varer av tre.

1.1.3 Kulturlandskapet

Store deler av kulturlandskapet i kommunen er eid og forvaltet gjennom landbruksnæringa. Fredrikstad har mange historiske spor, bergkunst, forsvarsanlegg som Gamlebyen og Kongsten, 4 herregårder, utallige spor etter steinhuggervirksomhet, steingjerder, gårdsdammer m.m. er viktige elementer i kulturlandskapet.

1.2 KARAKTERISTIKK / STATUS / PROBLEMBESKRIVELSE

1.2.1 Jordvern

Kommunen er i vekst og det er stort press på arealer til ulike formål. De beste arealene er ofte sammenfallende med områder der utbyggingspresset er størst. Flere store samferdselstiltak planlegges. Dette vil medføre tap av fulldyrka jord og dårligere arrondering på restarealer.

Infrastruktur som VA-anlegg, kabler m.m. må ofte legges over dyrka jord og kan gi forringelse av arealene i form av skader på drenering, jordpakking m.m. Utbygging av arealer medfører økt og mer konsentrert avrenning til jordbruksarealer i nærheten, og skader i form av flom og erosjon.

Arealer som er lagt til byggeområder i kommuneplanens arealdel, blir av mindre verdi for brukerne. Det blir usikkert å bekoste utbedring av drenering, kalking m.m. En del slike arealer

er også forringet ved at de er benyttet til riggplasser og annet ved utbygging av tilgrensende arealer, og/eller at det er blitt omfattende problemer med overflatevann.

Riggplasser og anleggsveier tas ikke alltid med i reguleringsplaner og kart. Da får en ikke en helhetlig vurdering og beslutningsgrunnlaget blir ikke optimalt.

1.2.2 Driftsbygninger

Mange av driftsbygningene i landbruket er store iøynefallende bygg. Eksisterende gamle låver framstår som karakteristiske i kommunens kulturlandskap. Samtidig er de sjelden tidsmessige og tilpasset dagens drift. Bygninger som ikke skal dekke et behov blir dyre å vedlikeholde. Nybygg krever store investeringer. Dette medfører mange ganger ønsker om å benytte nye driftsbygninger også til annen enn tradisjonelt landbruk, for å utnytte kapasitet og få større inntjening på bygningene. Det oppfattes blant eierne at det er vanskelig å få tillatelse til annen bruk og av bygningene, både nye og gamle bygg. Det er likevel viktig med en nøye kontroll med bygging eller ombygging av slike bygg, både av hensyn til landskapet og for å unngå etablering av tiltak som er til ulempe for landbruksdrift i LNF-områdene.

1.2.3 Kårboliger

På det fleste gårdene i kommunen drives ensidig kornproduksjon. I dag vurderes å være lite behov for kårbolig for å sikre kontinuerlig drift. For å få ned prisen ved generasjonsskifte søkes ofte kårbolig fradelt. Stor bygningsmasse på en landbrukseiendom medfører også stort vedlikeholdsbehov. En kårbolig tilhørende bruket vil være en ressurs på eiendommen, den kan benyttes av familie eller leies ut. I senere år har behovet for kårboliger blitt mindre, og mange har blitt fradelt. En fradelt kårbolig kan medføre driftsmessige ulemper der boligen blir solgt til kjøpere som ikke er komfortable med støy, støv, flueplager eller lukt som landbruksproduksjon kan medføre.

Samtidig som kårboliger søkes fradelt, kommer det også søknader om bygging av nye kårboliger. Det er nødvendig å være restriktiv på å gi tillatelser til nye kårboliger. Behov for kårbolig kan sjelden dokumenteres landbruksfaglig. Etablering av boliger som senere kan søkes fradelt vil være en uthuling av formålet i LNF-områdene.

1.2.1 Kulturlandskapet

Næringa er i endring, med krav til større enheter og rasjonelle bygg. Innleid arbeidskraft til vedlikehold av bygninger og kulturlandskap er kostnadskrevenende. Større sammenhengende arealer som kan drives rasjonelt med store maskiner medfører ønske om fjerning av åkerholmer, gamle veier/stier m.m. Det er behov for bestemmelser som ivaretar elementer som gamle stengjerder, stenstolpegjerder, alléer og gårdsdammer.

1.2.2 Samdrift/samarbeidstiltak

Oppdeling av landbrukseiendom i mindre enheter er i utgangspunktet lite ønskelig da det opprettes mindre rasjonelle enheter. Noen ganger er det ønske om å fradele egen tomt til formål der to eller flere gårdbrukere går sammen om en produksjon, dette av hensyn til finansiering og samarbeid. Fordeler med å opprette en slik liten enhet må veies opp mot nytten.

1.2.3 Tilleggsnæringer

En del tiltak som f.eks. veksthus kan være både tradisjonell næring, og tiltak som faller utenfor landbruksbegrepet f.eks. veksthus, hestehold, verksted med mer. Kommuneplanen bør gi avklaringer om hva som skal defineres innenfor landbruksbegrepet, og hva som ikke er det. Selv med gode avklaringer vil en noen ganger komme i en gråsoner hvor det må vurderes om tiltaket er landbruk eller ikke.

1.2.4 Allmennhetens bruk av LNF-områder

I de fleste tilfeller er det små konflikter mellom landbruksdrift og allmennhetens behov for å benytte skog og utmark til friluftsliv. Det hender at aktiviteter i noen områder eller i enkelte tilfeller kan medføre drifts og miljømessige ulemper. Det fører lett til konflikter med næringa der det arrangeres større arrangementer ute i LNF-områdene. I enkelte områder er det generelt stor bruk av utmark. Stier gjennom eller inntil tun fører ofte til konflikter. Det er behov for at det skal være enkelt å finne fram til hvilke tiltak som er tillatt og hvilke som må søkes tillatelse til, og hvordan slike saker behandles.

Bruksrasjonalisering, store enheter og store maskiner medfører i enkelte tilfeller ønske om fjerning av gamle stier/tråkk mellom tidligere selvstendige bruk.

Videre er det behov for et forutsigbart regelverk i forhold til etablering av gapahuker og lavvoer.

1.3 MÅLBESKRIVELSE

1.3.1 Mål for jordvern

Med bakgrunn i Stortingets mål for jordvern, og de store samferdselsprosjekter som kommunen står overfor, bør følgende mål settes: Netto omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord bør være ned mot 0.

Der dyrka jord omdisponeres bør målet være å få til nydyrking av tilsvarende arealer.

Det bør være et mål om i størst mulig grad å unngå forringelse av dyrka arealer.

Etter gjennomføring av samferdselsprosjekter må målet være at arronderingen av resterende arealer skal være best mulig.

1.3.2 Mål for næringsutvikling i landbruk og tilleggsnæringer

Bidra til å opprettholde et bærekraftig og miljøvennlig landbruk med variert bruksstruktur

Tilrettelegge for etablering av tilleggsnæring til landbruk.

Søknadsprosessen ved å ta i bruk eksisterende driftsbygninger til nye formål må forenkles så langt det er forsvarlig, slik at bygningene kan komme i bruk og vedlikeholdes.

1.3.3 Mål for å ivareta kulturlandskapet

Det er et mål å medvirke til å opprettholde et rikt og variert kulturlandskap som er med å fortelle Fredrikstads historie. Det skal være et leveområde for de arter som er tilknyttet kulturlandskapet. Det skal gi et estetisk god inntrykk og gi gode muligheter for rekreasjon.

1.3.4 Mål for bruk av utmarksarealer

Det er et mål å medvirke til å hindre konflikter mellom næringsinteresser, naturinteresser og friluftinteresser i utmarksarealer

1.4 DELRAPPORTENS FORSLAG TIL TILTAK

1.4.1 Tiltak som vises på plankartet

De viktigste områdene for matproduksjon og områder med høy kulturlandskapsverdi er definert i kartsammenstillingen Kjerneområde landbruk. Dette bør overføres til plankartet, og hensynssone matproduksjon innføres for viktige områder for matproduksjon.

Innenfor hensynssone matproduksjon skal det ikke gis tillatelse til omdisponering hvis det ikke kan vises til at det iverksettes tiltak som gir nydyrking av tilsvarende areal.

1.4.2 Tiltak for å styrke jordvernet

Redusere omdisponering

Omdisponering av dyrka jord skal kun skje der det er nødvendig for å få gjennomført tiltak av stor samfunnsmessig nytte.

Vurdere tilbakeføring til LNF byggeområder som ikke er blitt regulert

Større dyrka arealer som i dag er definert som byggeområde, men ennå ikke igangsatt regulering på, vurderes tilbakeført til LNF-område, f.eks. Gudebergjordet, Leca-gropa.

Videreføre forutsetninger for utbygging

Hvis Gudebergjordet opprettholdes som byggeområde må videreføres forutsetninger om at området skal benyttes til spesielt viktige byutviklingsformål (dette var et vilkår fra fylkesmannen den gangen området først ble tatt inn som byggeområde i kommuneplanens arealdel).

Avbøtende tiltak ved omdisponering

Ved omdisponering av dyrka jord skal det betales et beløp pr. dekar til et nydyrkingsfond. Beløpet må være så høyt at det sjelden blir ønske om å ta i bruk dyrka jord til annet. Nydyrkingsfondet forvaltes av kommunen og brukes til tilskudd til nydyrking.

Kreve høy arealutnyttelse for å minske behovet for å ta i bruk nye arealer

Ved utbygginger skal det være en høy arealutnyttelse, og spesielt der dyrka areal tas i bruk til andre formål. Fortetting av eksisterende byggeområder må vurderes før nye områder reguleres.

Få oversikt over både midlertidig og varige omdisponeringer

Ved utbyggingstiltak skal også riggplasser og anleggsveier tas med i planbeskrivelsene og plankart.

Utnytte arealer til jordbruksproduksjon så langt det er mulig

På jordbruksarealer avsatt til framtidige byggeområder skal jordlovens § 8, 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene tas i bruk til formål i godkjent reguleringsplan. Driveplikten etter jordlovens § 8 skal også gjelde, men det gis mulighet for å ta inn i leiekontrakt at eier kan si opp kontrakten med ett års varsel der arealet skal tas i bruk til formål i godkjent reguleringsplan.

Bedre arronderingen

Ved større samferdselsprosjekt settes krav om jordskifte for å sikre best mulig arrondering på resterende arealer. Ved etablering av nye traséer for samferdsel skal gamle traséer tilbakeføres til dyrka arealer der det er hensiktsmessig.

Hindre forringelse av produktive arealer

Der VA-anlegg og kabler går over dyrka jord skal reparasjon av landbruksdrenering skje etter anvisning fra kommunal landbruksmyndighet og dokumenteres med bilder. Der det ikke kan unngås kummer på dyrka jord må disse graves ned under pløyedybde.

Ved alle utbyggingsprosjekter må planer vise at overflatevannet tas vare på i anlegg med nok kapasitet, helt til det når resipient som tar unna vannet. Det må inngås avtaler som ivaretar framtidig vedlikehold av vannveiene.

1.4.3 Tiltak for å ivareta næring og kulturlandskap

Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)

Kårboliger

Kårboliger kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften på eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Det skal vurderes om en fradeling kan medføre driftsmessige ulemper.

Driftsbygninger

Driftsbygninger skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger skal være tilpasset brukets størrelse og drift. Bygget skal tilfredsstillende estetiske krav og få en tilfredsstillende plassering.

Veksthus med hovedsakelig planteproduksjon

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

Samdrift/samarbeidstiltak

Ved samdrift/samarbeidstiltak der to eller flere brukere går sammen om en produksjon, kan plassering utenom tun og eventuelt fradeling tillates der dette er hensiktsmessig i forhold til finansiering, samarbeidsmiljø m.m. Formålet på fradelt areal skal fremdeles være LNF.

Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)

For tiltak som hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet forutsettes innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg bør disse ikke overskride arealstørrelser på øvrige bygg på bruket. For øvrig samme krav som for driftsbygninger.

Enkelte tiltak som ikke er stedbunden næring

I visse tilfeller kan det innenfor LNF-kategorien være tillatt å ta i bruk deler av eksisterende bygningsmasse eller å benytte den deler av året til virksomhet som ikke er «stedbunden». Det vil være et skjønnsvalg hvilke tiltak dette kan gjelde, og det må avklares med kommunen. Et viktig kriterium er hvordan tiltaket virker inn på landbruksdriften og landbruksmiljøet på eiendommen og omgivelsene.

Ivareta elementer i kulturlandskapet

Tiltak som fjerning av steingjerder, åkerholmer og gårdsdammer skal ikke skje uten at alle sider ved tiltaket er nøye vurdert og de positive sidene har langt større tyngde enn de negative.

Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL § 19-2 (jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)

Generelle krav

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer området verdi for friluftsliv, dets naturverdi og helle rike forsterker miljøulempene i området (jf. skjema for vurdering av konsekvenser)

Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

Eksisterende næringsbygg

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjoner gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg som følge av bruksendring kan også tillates.

Rideanlegg

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstillende generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstyrsrom. Ved bygging av ridehall skal det legges fram en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått.

Veksthus med hovedsakelig innkjøpte varer

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

Andre bygg på gårdsbruk

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.

1.4.4 Tiltak for å sikre god sambruk av utmarksarealer

Stier

Eksisterende turveier og stier som benyttes av allmenheten skal ikke fjernes, omlegging kan tillates hvis dette gir en bedre løsning totalt sett.

Før det tillates bygninger som medfører økt trafikk og slitasje på tilgrensende utmark, skal det framlegges avtaler for bruk og/eller etablering av turveier/stier i området, jf. ridestier ved bygging av staller.

Arrangement

Søknad om større arrangement i LNF-områdene skal oversendes landbruksforvaltning til uttalelse slik at tiltakets innvirkning på miljø og drift i området kan vurderes. Eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle erstatninger tas med som vilkår for tillatelsen.

Gapahuker/lavvoer

Før etablering av gapahuker og lavvoer tillates skal tiltaket vurderes landbruksfaglig og naturfaglig.

1.5 TILTAK NEDFELT I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

8 Soner med særlige hensyn

jf. pbl § 11-8 bokstav c)

8.1 Landbruk H510

Hensynssone landbruk markerer svært god jordkvalitet og god jordkvalitet. Disse områdene har ekstra stor verdi som jordbruksareal. Hensynet til jordvern skal vektlegges ekstra sterkt innenfor hensynssone landbruk.

8.2 Friluftsliv H530

Hensynssone Friluftsliv består av:

- Markaområder
- Statlig sikrede friluftsområder (fra Naturbasen)
- Miljødirektoratets kartlagte friluftslivsområder (svært viktige og viktige områder)

Hensynet til friluftslivet skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

8.3 Landskap H550

Hensynssone Landskap består av:

- KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi)
- Regionalt verneverdige kulturlandskap (fra grunnlag til fylkesplanen)

Hensynet til landskapsverdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

8.4 Bevaring av naturmiljø H560

Hensynssone bevaring av naturmiljø består av:

- Kartlagte naturområder av verdi A og B (nasjonal og regional verdi) (fra Naturbasen)
- Ørretbekker med randsone

Hensynet til naturverdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

8.5 Bevaring av kulturmiljø H570

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- NB!-områder (Riksantikvarens NB!-register over utvalgte historiske byområder)
- Kartlagte bygninger i sentrum (Rødmerkede bygninger)
- Regionalt verneverdige kulturmiljøer (fra grunnlag til fylkesplanen)
- Områder som er regulert til bevaring
- Andre lokalt viktige kulturmiljøer

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer skal vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

27 Overvann

jf. pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6

27.1 Prinsipper for overvannshåndtering

Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

27.2 Flomveier

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kommunens kart over teoretiske flomveier (dreneringslinjer) legges til grunn.

27.3 Bekker

- a. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.
- b. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner og byggesaker.

27.4 Samordning og klimafaktor

- a. I plan- og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- b. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Gjeldende klimafaktor for Fredrikstad kommune er 1,5.

27.5 Blågrønn faktor

Kommunen kan kreve bruk av blågrønn faktor.

For bruk av Blågrønn faktor se «Blågrønn faktor, veileder byggesak, 28.01.2014» eller senere utarbeidede veiledere.

28 Vann og avløp

jf. pbl. § 11-9 nr. 3

28.1 Krav til utforming

- a. Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.
- b. Tekniske krav til vann- og avløpsanlegg følger av pbl § 29-6 og TEK kap. III, VA-normen og sanitærreglementet. Private vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold skal utbygges med kommunalteknisk standard slik det framgår av kommunens VA-norm og sanitærreglementet.

33 Driveplikt

jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og nr. 6

Byggeområder som inneholder drivverdige jordbruksarealer, skal uavhengig av eier og teigforhold driftes fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål. Driveplikten i henhold til jordloven skal således opprettholdes.

34 Massehåndtering

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

34.1 Rene masser

Håndtering og transport av rene masser skal avklares i forbindelse med planprosessen for den reguleringsplanen som bidrar til masseoverskuddet.

34.2 Massemottak og deponi

Deponi av masser er kun tillatt for rene masser. Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates mottak og deponi av urene masser. Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan.

34.3 Deponi på dyrket mark

Deponering av masser på dyrket mark skal unngås. Unntak kan gjøres for varig deponering av masser som egner seg som dyrkingsmedium, og som ikke forringer arealets produksjonsevne.

41 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Landbruk

jf. pbl. § 11-11

41.1 Næringsutvikling i landbruket

a. Generelle krav

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark.

b. Redegjørelse for konsekvenser

Ved etablering av tilleggsnæring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Det skal redegjøres for konsekvensene for følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- _ Trafikkavvikling*
 - _ Parkering*
 - _ Støy - plassering av støykilder, støyskjerm*
 - _ Lukt*
 - _ Støv*
 - _ Forurensing*
 - _ Håndtering av husdyrgjødsel - lagring og spredning*
 - _ Brann- og eksplosjonsfare*
 - _ Grunnforhold*
 - _ Bygningsutforming og arkitektur*
 - _ Kulturminner*
 - _ Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet*
 - _ Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig*
 - _ Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon.*
- Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.*

41.2 Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (jf. veileder Garden som ressurs)

a. Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)

Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke

være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt

b. Driftsbygninger

Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift.

c. Veksthus med hovedsakelig planteproduksjon

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter.

d. Samdrift/samarbeidstiltak

Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig.

e. Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)

Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket.

41.2 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra pbl (jf. veileder Garden som ressurs)

a. Generelle krav

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer området verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området. Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til næringsområde.

b. Eksisterende landbruksbygg

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg som følge av bruksendringen kan også tillates.

c. Rideanlegg

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstysrom. Ved bygging av ridehall skal det legges frem en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått

d. Veksthus med hovedsakelig innkjøpte varer

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

e. Andre bygg på gårdsbruk

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse.

1.6 ANDRE HENSYN ETTER KONSESJONSLOV

Det er innført boplikt etter konsesjonsloven §5 i deler av Gamle Onsøy kommune. Forskriften bør vurderes i et byutviklingsperspektiv. <https://lovdata.no/dokument/JB/forskrift/1988-11-25-956>

1.7 TEMAKART

«Kjerneområde landbruk»

[Gårdskart fra NIBIO](#)