



Sola kommune
Postboks 99
4097 SOLA

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

Uttale- offentlig ettersyn av detaljregulering plan 0606 for Joa kolonihage 34/74, Sola kommune - innsigelse

Statsforvalteren har i forbindelse med uttaler til kommuneplan og oppstart av denne reguleringsaken vært positive til etablering av andelslandbruk eller parselhager i området. Dette samsvarer også med nasjonal strategi for urbant landbruk. Vi har imidlertid vært negative til etablering av kolonihager og fremmer innsigelse til planforslaget slik det foreligger av hensyn til landbruk og jordvern. Vi har samtidig forslag til tilpassede løsninger for etablering av parselhager.

Bakgrunn for saken

Planforslaget legger til rette for etablering av kolonihager med inntil 80-100 parseller med hytter, to felles bygg og parkeringsplass. Omdisponeringen av LNF-areal blir samlet om lag 60 dekar. Store deler av planområdet består av landbruksareal, innmarksbeite og overflatedyrka jord med jordkvalitet med svært god til god kvalitet. Arealet blir i hovedsak benyttet til beitemark i dag. Planforslaget er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen hvor området er avsatt til formålet LNFR-parselhager.

Kolonihager

[Veilederen om bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk](#), garden som ressurs, utarbeidet av KMD og LMD, gir oss et klart bilde av forskjellen mellom koloni- og parselhage:

«En kolonihage er en samling parseller som vanligvis er lokalisert i byer eller bynære strøk. Disse parsellene har hytte eller mindre hus, og mer eller mindre infrastruktur som veger, stier, vann- og strømforsyning.

Parselhager skiller seg fra kolonihager ved at det ikke er hus på parsellene. Andelsjordbruk og parselhager inngår i LNFR-formålet forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak.

Et jordbruksområde som legges ut til kolonihage med hus eller hytter, inngår ikke i LNFR-formålet. Ved ønske om å avsette et areal for kolonihytter, bør kommunen kontaktes med sikte på planavklaring og



byggetillatelse.»

Dette vil si at både andelslandbruk og parsellhager er i samsvar med LNF-formålet, mens kolonihager er underformål av fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Historisk var parsellhagene en mulighet til å dyrke i jorda for å kunne få en bedre familieøkonomi og gi et tilskudd til familiens matforsyning. I bynære områder ga også hagene anledning til å komme ut av trange leiligheter i byen. I de senere årene er konseptet utvidet, og for flere endret til å gi en mulighet for rekreasjon, sosialt samvær og dyrkning som hobby og hygge. I februar i år lanserte regjeringen en ny nasjonal strategi for urbant landbruk. Utviklingstrender viser at interessen for dyrking er økende i Norge. Det er mange positive aspekter knyttet til urbant landbruk, blant annet kunnskapsutveksling mellom landbruket og bybefolkningen, utvikling av møteplasser og nettverk mellom bonde og forbruker. Dette kan også gi landbruket flere muligheter som tjenesteleverandør til urbane strøk. Statsforvalteren er positiv til å legge til rette for tiltak som er i samsvar med LNF-formålet og som fremmer mulighet for at folk kan dyrke grønnsaker og frukt i egen jord.

I bestemmelsene åpnes det opp for at man kan bygge et bygg på opptil 25 m² BYA inkludert bod, som ikke skal tilrettelegges for overnatting, samt et drivhus på opptil 14 m² og inntil 25 m² fast dekke, som terrasse eller gangareal. Det åpnes opp for 80-100 hageparseller innenfor planområdet. Det åpnes opp for dyrking av frukt, grønnsaker og prydvekster av forskjellig slag i bestemmelsene. Selv om intensjonen er å bygge opp under dyrking, med økt søkelys på lokalprodusert mat og økologisk dyrkning, viser erfaring fra kolonihager i Rogaland at disse blir mer sentrert rundt bygningene, og mer av dyrkingsarealet blir brukt til plen og prydvekster enn ved parsellhager. I parsellhagene er det fremdeles dyrkingen som er det sentrale.

Vi er positive til intensjonen til planen som er å legge til rette for urbant landbruk, men vi er ikke enig i formen det fremmes i med forholdsvis mye bebyggelse, tilhørende infrastruktur mm. Det er over tid blitt et økende arealpress i by- og tettstedsnære områder, og i Rogaland har dette ført til stort tap av dyrka jord. Det foreslåtte tiltaket er ikke i samsvar med LNF-formålet i kommuneplan og legger opp til både bebyggelse på hver parsell, samt en form som ikke har et hovedfokus på matproduksjon. Et annet moment er at kolonihager ikke er like enkelt å tilbakeføre til landbruksproduksjon, som parsellhager. Vi ønsker å stimulere til at flere får mulighet til å dyrke egen mat, men vil samtidig framheve viktigheten av rett tiltak på riktig plass. Både kommuneplanen og områdets karakter innebærer at hensyn til jordvern skal ha prioritet ved arealbruksvurderingene i det aktuelle området. Av hensyn til landbruket og jordvern fremmet vi derfor **innsigelse** til reguleringsplanen slik den nå foreligger. Omdisponeringen tilsvarer ca 15 % av jordvernålet i Regional jordvernstrategi på maks 400 dekar, selv om det er en mye mindre del av dette som faktisk blir direkte bebygget når arealet blir omregulert. Slik planforslaget foreligger nå vil også tiltaket være tilnærmet irreversibelt.

Vi er derimot åpne for at det legges til rette for felles parkeringsplasser og nødvendige fellesbygg som drivhus, driftsbygning og bod, samt fellesbygg med funksjoner som kjøkken, sanitærfunksjoner og kurslokaler, men ikke at det åpnes opp for byggetiltak eller oppgrusing på selve parsellene. Det bør også vurderes hvorvidt noen av de eksisterende bygningene i tunet kan benyttes til noen av de nevnte funksjonene.

Oppdeling av parseller/ driftsform

Slik planforslaget foreligger nå, vil ikke jordloven gjelde for områder foreslått regulert til noe annet enn LNF-formål. Dette åpner opp for senere matrikulering og fradeling av parsellene. I



konsekvensutredningen står det at planforslaget legger til rette for at hageparsellene kan matrikuleres som festetomter. Det står også at matrikulering er nødvendig for å kunne realisere prosjektet, og matrikulering som festetomter gir bedre muligheter for kontroll med produksjonen fra festetomtene og til tilbakeføring til grunneier og eventuelt til landbruksareal etter endt festetid. Vi er enig i at det er bedre for landbruket å matrikulere festetomter sammenlignet med å fradele eiendom for salg. Dette forholdet er ikke sikret i bestemmelsene, og slik planen legges opp nå vil det ikke være hindringer for senere fradeling av parseller.

Vi har som sagt innsigelse til kolonihage-formen, men er åpen for parsellhager med samling av bygningsmassen i forbindelse med nødvendige fellesfunksjoner. Parsellhager er i samsvar med LNF-formålet og jordloven vil også gjøre seg gjeldende som et ekstra vern for landbruksinteressene i slike områder. Ved slik driftsform anbefaler vi at det ikke åpnes opp for leieavtaler etter jordloven for mer enn 10 år av gangen, slik at arealet enkelt kan tilbakeføres til landbruk ved behov eller overtakelse av nye generasjoner. Vi anbefaler også at avtaleverket går i takt, slik at det er mulig å tilbakeføre hele arealet samtidig. Dersom det er mulig å bruke eksisterende bebyggelse til fellesbygg, vil det også være aktuelt å bruke samme metode her, dvs. utleieklausuler med 10 års sekvenser.

Adkomstveg

Ny adkomstveg skal delvis erstatte eksisterende driftsveg. Ny adkomst er lagt parallelt med drivhus, og føres gjennom skogskråningen opp til felles parkeringsplass. Arealbeslaget er noe mer enn det det vises til i konsekvensutredningen, når man regner med skråningsutslag.

Parkering

Felles parkeringsplass skal begrenses til maks en bilparkeringsplass per hageparsell, inkludert gjesteparkering. I tillegg legges det til rette for to parkeringsplasser per parsell. Vi vurderer antallet bilparkeringsplasser som veldig høyt, og det bygger under vårt hovedargument på at dette området ikke solitært vil benyttes til landbruk.

Området er plassert i kort avstand fra Sola sentrum, i tillegg er det nær kollektivakse og overordna sammenhengende grønnstruktur, med sammenhengende sykkelveg, og planlagt tursystem fra sentrum. Vi har **innsigelse** til antall parkeringsplasser, av hensyn til jordvern og SPR for samordnet bolig- areal og transportplanlegging. En akseptabel løsning er maks 0,5 parkeringsplasser per parsell inkludert gjesteparkering. En løsning kan også være at man i tillegg legger til rette for et avlastningsareal som tåler og blir parkert på ved høyere parkeringstrykk/spesielle anledninger. Bruken av parsellhager vil begrense seg, og erfaringstall tilsier at gjennomsnittet ikke vil bruke mer enn 8 timer på sin parsell hver uke. Når området har gode gang- og sykkelveg forbindelser, samt et godt kollektivtilbud tilsier at noen av de tilreisende også vil bruke disse mulighetene. Det er også lagt opp til at det skal legges til rette for to sykkelparkeringsplasser per enhet, som også er god dekning på en mer miljøvennlig reiseform. Det er uansett viktig å planlegge for mindre arealkrevende løsninger ved omregulering i landbruksområdene for å redusere konsekvensene av hensyn til jordvernet.

Konsekvensutredningen

Etter sammenstillingen av konsekvenser kommer 0-alternativet dårligere ut enn planforslaget. Vi stiller spørsmål til konklusjonen i konsekvensutredningen, og er uenige i noen av verdivurderingene av de konklusjonene som er blitt tatt i forbindelse med utredningstemaene for jordressurser, naturmangfold og trafikkforhold. Generelt vurderer vi at konsekvensutredningen undervurderer viktigheten av de grønne oasene, og at naturmangfoldet og jordressursene tilegnes for lav verdi.

**Jordressurser:**

I oppsummeringen for jordressurser står det: «... planforslaget vil medføre noe effektivisering og økt produktivitet av arealet ift. matproduksjon, sammenlignet med dagens situasjon.»

I konsekvensutredningen står det blant annet at arealet har et stort dreningsbehov for å fungere til å produsere mat. Dagens bruk som beite, har påvirket området negativt, både gjennom markskader og stor tilførsel av gjødsel. Videre står det at planforslaget åpnet opp for å bedre dreneringen. Den samla verdien på jordressursene på området er satt til noe verdi. Innledningsvis er vi uenig i verdivurderingen, og mener at arealet har høyere verdi i tillegg til et minst like stort potensial for matproduksjon som det planforslaget legger opp til. Det står i konsekvensutredningen at det er nødvendig å gjøre denne endringen for å få råd til å gjøre de nødvendige oppgraderingene. Vi stiller spørsmål til hvorfor det ikke er lagt til grunn at det med dagens situasjon ikke kan gjennomføres den samme oppgraderingen.

Konsekvensutredningen tar også for seg oppdeling/ opprettelse av festetomter av parsellene. Dette er ansett som negativt fordi det vil ta lengre tid før arealene kan tilbakeføres til landbruksproduksjon. Det står at det kun legges til rette for tiltak som lett kan tilbakeføres til landbruksproduksjon, som at bygg kun kan punktfunderes og at det ikke skal legges inn vann. Vi er ikke enig i at denne formen lett kan tilbakeføres og anser som den negative konsekvensen som større enn det som er lagt til grunn i konsekvensutredningen, dette er også et forhold som ikke er sikret i bestemmelsene.

Trafikkforhold:

For temaet trafikkforhold vil planforslaget medføre en noe forbedret situasjon, herunder en bedring i trafiksikkerhet og tilgjengelighet sammenlignet med dagens situasjon. Vi anser at vurderingen rundt tilrettelagt friluftsliv har fått et for sterkt fokus i vurderingen. Potensiale for tilrettelegging for friluftsliv blir ikke større eller mindre ved tiltaket i seg selv, selv om det åpnes opp for allmenn ferdsel gjennom anlegget.

Naturmangfold:

Vi minner om ny KU-veileder for klima og miljø som ble annonsert i desember 2020. Vi vurderer også at verdien på tilgrensende naturområde er satt for lavt, Spesielt påvirker tiltaket negativt et viktig leveområde for våtmarksfugl, som vipe og storspove. Vi mener også at det er lagt for stor vekt på generalistarter ifm. etaleringen av kolonihagene. Rådyr og hagefugl, som er nevnt i utredningen er generalister. Det er få naturelementer igjen i området. Skog som naturen tar tilbake, naturlig suksisjon, kan ha store verdier knyttet til seg. Vi mener derfor at vurderingene knyttet til disse områdene er for enkle.

Med hilsen

Harald Thune
assisterende statsforvalter

Anfinn Rosnes
fung. landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger