

Dyrket og dyrkbar jord

Kunnskapsgrunnlag til revisjon av RPBA 2026

FAGNOTAT



Foto: Morten Fredheim Solberg

Innhold

1. Innledning/oppsummering	2
1.1. Hva er jordvern	2
2. Lover, regler og forventninger	3
2.1. Regionale føringer	6
2.1.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).....	6
2.1.2 Regional næringsstrategi for mat og skog i Vestfold	7
3. Statistikk	8
3.1. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord	8
3.2. Dyrkbar jord.....	11
3.3. Nydyrking (KOSTRA).....	12
4. Jordvern og interessekonflikter	13
4.1. Midlertidige omdisponeringer med vilkår om tilbakeføring	13
4.2. Dyrket jord ute av drift	13
4.1. Landbrukets egen nedbygging.....	14
4.2. Samfunnsinteresser	14
4.3. Matjordflytting - Matjordplan	15
4.4. Buffersoner mot dyrket og dyrkbar jord	15

Dyrka og dyrkbar jord – Jordvern

Arbeidsgruppa som har utarbeidet dette kunnskapsgrunnlaget har bestått av:

Karl-Otto Mauland, Vestfold fylkeskommune

Thale Høiskar Heltberg, Vestfold fylkeskommune

Ingunn Haldorsen Sømme, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Øivind Fredlund, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Einar Idland, Sandefjord kommune

1. Innledning/oppsummering

Det er svært stort fokus på å redusere nedbygging av dyrka og dyrkbar jord med tanke på matsikkerhet og beredskap. Nasjonalt er det et mål å komme ned på maksimalt 2000 daa årlig nedbygd dyrka jord innen 2030. Regionalt er det et mål i gjeldende RPBA om at det dyrka arealet skal være økt.

Statistikken viser at det fortsatt er et stykke igjen, også for Vestfold, for å bidra til det nasjonale målet. Det må derfor fortsatt være et høyt fokus på å redusere omdisponering og nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Statistikken viser at det særlig er tre formål som bidrar til nedbygging. De tre formålene er boligformål, næringsformål og samferdselsformål. Samferdsel har ofte sterkere samfunnsinteresser som gjør det vanskeligere å unngå nedbygging. For samferdsel kan det utfordres på å finne løsninger som minimaliserer nedbygging av dyrka og dyrkbar jord.

For midlertidige omdisponeringer, eller hvor matjorda er fjernet som eks. veksthus, er det over tid en utfordring å få til tilbakeføring og/eller beholde arealet som LNF, med tanke på arealer til nye former for effektiv matproduksjon.

1.1. Hva er jordvern

Jordvern handler om å sikre dagens befolkning samt våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord. Det tar århundrer å danne god matjord. Jordsmonnet er dermed i praksis en ikke-fornybar ressurs.

Norge har lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land. For å sikre matproduksjonen er det derfor viktig med et sterkt jordvern, kombinert med bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer. Jordbruksarealene er for oss en svært begrenset ikke-fornybar ressurs. De beste produksjonsarealene er dessuten i stor grad lokalisert der utbyggingspresset er størst. Jordvern handler om å bevare jordsmonnet for de verdiene det har for natur og samfunn

- for å dyrke mat

- for å opprettholde naturmangfold
- for å dempe flom
- for å binde karbon
- for å skape verdier, arbeidsplasser og gode lokalsamfunn

Jordvernmål

- Ca. 2004–2014 (tidligere mål)
 - Mål: Maks 6 000 dekar dyrka jord omdisponert per år.
- 2015: Nasjonal jordvernstrategi vedtatt av Stortinget
 - Mål: Under 4 000 dekar per år innen 2020 (dyrka jord).
- 2021: Revidert nasjonal jordvernstrategi
 - Mål: Under 3 000 dekar per år innen 2025 (dyrka jord).
- 2023: Videre skjerping (oppfølging av Storting/regjering)
 - Mål: Under 2 000 dekar per år innen 2030 (dyrka jord).

(kilde: [landbruksdirektoratets jordvernside](#))

Det er satt et nasjonalt mål om å komme ned på 2000 daa omdisponert dyrka jord pr. år innen 2030. Dette er ikke fordelt med kvoter på fylkesnivå, men et bilde på dette, med Vestfolds andel på 3% av landets dyrka jord så skal Vestfold ideelt sett under 60 daa pr. år.

Hovedparten av den dyrka jorda i Vestfold har svært god eller god jordkvalitet, og arealene ligger i en klimasone som er godt egnet for matkorn- og grønnsakproduksjon. Nasjonale målsetninger om økt matsikkerhet og selvforsyning tilsier at nedbygging av ett dekar i Vestfold har større negative konsekvenser enn i andre deler av landet. Vestfold har kun vært under nedbygging av 60 daa dyrka jord et år (2022 – 41 daa), og det var året før nytt jordvernmål ble satt.

2. Lover, regler og forventninger

Plan- og bygningsloven

Utdrag av formålet: *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

§ 3-1.b. *sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer*

Jordlovens § 9 første ledd:

Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Jordlova § 9 om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord gjelder imidlertid ikke for områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggeformål eller LNF-spredd bebyggelse med plankrav, eller områder som i reguleringsplan er regulert til andre formål enn landbruk, jf. jordlova § 2. For disse områder kan likevel planmyndigheten vedta at bestemmelsen skal gjelde. Videre gjelder ikke jordlova § 9 for konsesjonssaker etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Oppdatert jordvernstrategi (vedtatt av Stortinget 15.06. 2023)

Utdrag av noen tiltak:

- Den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal ikke overstige 2000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030.
- Utarbeide nasjonal veileder for matjordplaner. En nasjonal veileder kan bygge på de regionale veilederne. (LDIR startet arbeid november 2025)
- Etablere et nytt kartlag for dyrkbar jord. (på plass oktober 2025, NIBIO)

Brev til kommunene 22.01.2024 fra LMD og KDD

Utdrag:

Det er mange store oppgåver som ligg framfor oss. Ei av dei viktigaste er å ta vare på evna til å produsere mat. Mattryggleik og sikring av areal for matproduksjon er blitt høgaktuelt. Vi må difor gjera meir for å redusere nedbygginga av matjorda vår.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025 nr 69):

3.9 Jordvern:

Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.

Rundskriv M-1/2025 til Statsforvalterne:

Nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor jordvern - klargjering av motsegnspraksisen.

Statlege styringsdokument fastlegg at vern av dyrka og dyrkbar jord er ei nasjonal interesse. Dette er mellom anna nedfelt i nasjonale jordvernstrategiar som Stortinget har vedteke. Her går det fram at mattryggleik, sjølvforsyning og beredskap er overordna mål. Dyrka og dyrkbar jord bør difor ikkje leggjast ut til andre formål.

Grunna klima og topografi er dyrka og dyrkbart areal ein avgrensa ressurs i Noreg. Kornareal og særleg matkornareal, samt areal der det kan dyrkast frukt og grønsaker, er særleg viktige for mattryggleik og sjølvforsyning. Dette gjeld òg dyrkbar jord med potensial for slike produksjonar.

Eit viktig prinsipp handlar om å vurdere alternativ når planforslaget legg opp til å omdisponere jordressursar av god verdi. Manglande vurdering av alternativ kan gi grunnlag for motsegn. Det skal òg vurderast om tidlegare omdisponert dyrka og dyrkbar mark, som enno ikkje er bygd ut, kan førast tilbake til LNFR-formål. Det kan vere høve til å fremje motsegn dersom det, etter at den gjeldande planen blei vedteken, har komme nye styringsdokument som det nye planforslaget ikkje følgjer opp. Sjå uttale frå Kommunal- og distriktsdepartementet [her](#). Ei eventuell tilbakeføring av tidlegare omdisponert areal, nydyrking eller jordflytting er ikkje eit argument for å godta omdisponering av dyrka og dyrkbar mark ein annan stad. Det er det samla arealbehovet i dag som er avgjerande.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (20.06.2023):

Se spesielt forventningene:

47. Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidlegare godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpassing, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.

53. Viktig naturmangfold, jordbruksareal, vannmiljø, friluftslivsområder, overordnet grønnsstruktur, kulturmiljø og landskap kartlegges og sikres i planleggingen. Samlede virkningar av eksisterende og planlagt arealbruk vektlegges.

68. Fylkeskommuner og kommuner bidrar til å styrke jordvernet og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023, og bidrar til at driften av jordbruksarealene kan opprettholdes.

69. Ved revidering av kommuneplanens arealdel vurderes det om arealer som tidlegare har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsformål.

70. For å redusere omdisponeringen av dyrka jord, bør en jordvernstrategi vurderes utarbeidet som del av den overordnede regionale og kommunale planleggingen

Totalberedskapsmeldingen

Utdrag: Nok og trygg mat er en forutsetning for ethvert samfunn. Sterkt jordvern medfører økt beredskap og trygghet

I Meld. St. 11 (2023–2024) Strategi for auka sjølvforsyning av jordbruksvarer

Utdrag: Stortinget har ved fleire høve vedteke følgjande mål for ein berekraftig landbruks- og matsektor: (mål om 50% sjølvforsyning). Se spesielt første mål med de to første punktene.

Matsikkerheit og beredskap	Landbruk over heile landet	Auka verdiskaping	Berekraftig landbruk med lågare utslipp av klimagassar
Sikre forbrukarane trygg mat Auka matvareberedskap God dyre- og plantehelse og god dyrevelferd Satse på avl, forskning og utdanning for å auke bruken av dei biologiske ressursane	Leggje til rette for bruk av jord- og beiteressursane Moglegheiter for busetjing og sysselsetjing Eit mangfaldig landbruk med ein variert bruksstruktur og geografisk produksjonsdeling Leggje til rette for rekruttering i heile landet Ei økologisk, økonomisk og kulturelt berekraftig reindrift	Utnytte marknadsbaserte produksjonsmoglegheiter Ei konkurransedyktig og kostnadseffektiv verdikjede for mat Ei effektiv og lønsam utnytting av garden sine samla ressursar Videreutvikle Noreg som matnasjon Leggje til rette for bonden sine inntektsmoglegheiter og evne til å investere i garden Berekraftig skogbruk og konkurransedyktige skog- og trebaserte verdikjeder	Redusert forureining frå landbruket Reduserte utslipp av klimagassar, auka opptak av CO₂ og gode klimatilpassingar Berekraftig bruk og eit sterkt vern av landbruket sine areal og ressursgrunnlag Vareta kulturlandskapet og naturmangfaldet

2.1. Regionale føringer

2.1.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Den første versjonen av RPBA ble vedtatt av fylkestinget 25. april 2013, med endringer 6. mars 2014 (RPBA 2013). Planen fastsatte samfunns mål for utviklingen av Vestfold fram til 2040. Samfunns mål 2 sa blant annet *Matjordarealet er økt*. Planen forhåndsavklarte arealer for utbyggingsformål som kommunene skulle kunne ta i bruk, også på dyrka og dyrkbar jord. Videre inneholdt planen et kapittel 2.1 Landbruk, med retningslinjer for forvaltning av jordbruksareal i arealplanleggingen. RPBA 2013 ble tildelt nasjonal jordvernpris i 2017.

Gjeldende RPBA ble vedtatt av fylkestinget 26. september 2019 (RPBA 2019). Samfunns målet om økt matjordareal er videreført og planen inneholder et kapittel 5.4 Dyrka- og dyrkbar mark med følgende retningslinjer;

R9 Redusere nedbygging av dyrka- og dyrkbar mark (jordvern)

Utenfor langsiktige utviklingsgrenser tillates ikke formålsendring av dyrka og dyrkbar mark til bolig, næring og offentlige formål.

Innenfor langsiktig utviklingsgrense utnyttes fortetnings- og transformasjonspotensialet og andre arealer avsatt til utbyggingsformål, før det åpnes for formålsendring av dyrka og dyrkbar mark.

Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skal skje så sent som mulig i planperioden.

Ved lokalisering og utforming av bane og veg (inkludert gang- og sykkelveg) skal beslaget av matjord begrenses til et minimum. Ved beslag av dyrka eller dyrkbar mark skal kompenserende tiltak planlegges

R10 Krav matjordplan

I byggesaker og reguleringsplaner som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, skal det utarbeides matjordplan (jf. Veileder til matjordplan). Dette for å sikre at matjordlaget benyttes til nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Langsiktige utviklingsgrenser (LUG):

Ved å angi langsiktige utviklingsgrenser rundt eksisterende by- og tettstedsområder, skulle det markeres yttergrensene for hvor framtidig utbygging kunne skje. En tydelig grense mellom utbygging og vern skulle gi kommuner, næringsliv og andre samfunnsaktører større forutsigbarhet. Innenfor langsiktige utviklingsgrenser skulle de fleste nasjonale og regionale interesser forhåndsavklares slik at utbygging kunne prioriteres. Dyrka jord som ligger innenfor LUG skulle ikke endres/tas før sent i perioden mot 2040. Heller ikke alle dyrka og dyrkbare arealene kunne endres selv om de ligger innenfor LUG. Med nye og endrede nasjonale mål, retningslinjer og strategier har ikke LUG hatt den forutsigbarheten når det gjelder jordvern, som kanskje mange forventet. Kap. 4.2 i RPBA 2019 handler om langsiktige utviklingsgrenser med retningslinje og anbefaling.

R3 Utvikling innenfor langsiktige utviklingsgrenser

De langsiktige utviklingsgrensene dimensjoneres ut fra en forventet og realistisk befolkningsvekst fram til 2040. Det forventes at kommunens avsatte areal til boligformål i kommuneplanens arealdel tilpasses en forventet og realistisk befolkningsvekst i kommuneplanperioden.

Anbefaling

Ved rullering av kommuneplanens arealdel, bør kommunen gjøre en ny vurdering av arealer som har vært avsatt til boligformål i åtte år eller lenger, uten at områdene er utviklet videre. Det bør også vurderes om dyrka eller dyrkbar mark som er avsatt til boligformål kan utgå eller utveksles med annet areal.

Som del av kunnskapsgrunnlaget til revisjon av RPBA er det gjort GIS-analyser på de langsiktige utviklingsgrensene som ligger i gjeldende kommuneplaner. Resultatene finnes i temanotatet *arealforvaltning*.

2.1.2 Regional næringsstrategi for mat og skog i Vestfold

Formålet med strategien er å gi en tydelig retning på hvordan vi skal øke verdiskapingen og bærekraften fra landbruksnæringen i Vestfold. Næringsstrategien omhandler ikke temaer som dekkes av andre regionale strategidokumenter, som for eksempel regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Allikevel er det tett sammenheng mellom jordvern og næringsutvikling. Dyrka og dyrkbar jord er det viktigste insitamentet for næringsutvikling. Dyrka og dyrkbar jord betenes ofte som landbrukets næringsarealer.

3. Statistikk

3.1. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

Fakta/statistikk Statsforvalteren i Vestfold og Telemark)

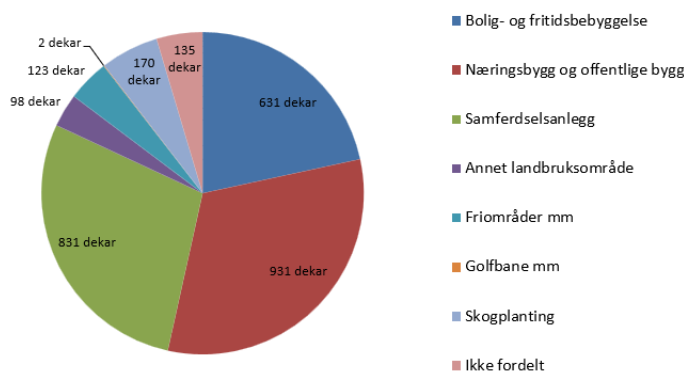
Vestfold har 3,7% av det dyrka arealet i Norge. 94,9 prosent av fulldyrka og overflatedyrka jord i Vestfold er jordsmonnkartlagt. I Vestfold har 98,4 prosent av den kartlagte jorda svært god eller god kvalitet¹.

Tabellene og figurene nedenfor viser at det er tre formål som i hovedsak beslaglegger dyrka og dyrkbar jord. De tre er boligbygging, næring og offentlige formål og samferdselsanlegg. Enkelte år får noen spesielt store utslag. Det er stort sett det året store samferdselsanlegg blir registrert omdisponert, som får store utslag. Skal Vestfold nå nye mål om redusert omdisponering innen 2030 er det særlig areal som avsettes til bolig og næring og offentlige formål man må unngå å plassere på dyrka og dyrkbar jord. Samferdsel er vanskelig med store utbygginger som ofte har stive linjeføringer og hvor samfunnsnyttene vurderes som stor. I slike tilfeller bør alternativer med oppbygging av ny matjord på massedeponi få økt fokus.

Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord 2014 – 2024 (siste ti år)(SSB Kostra)

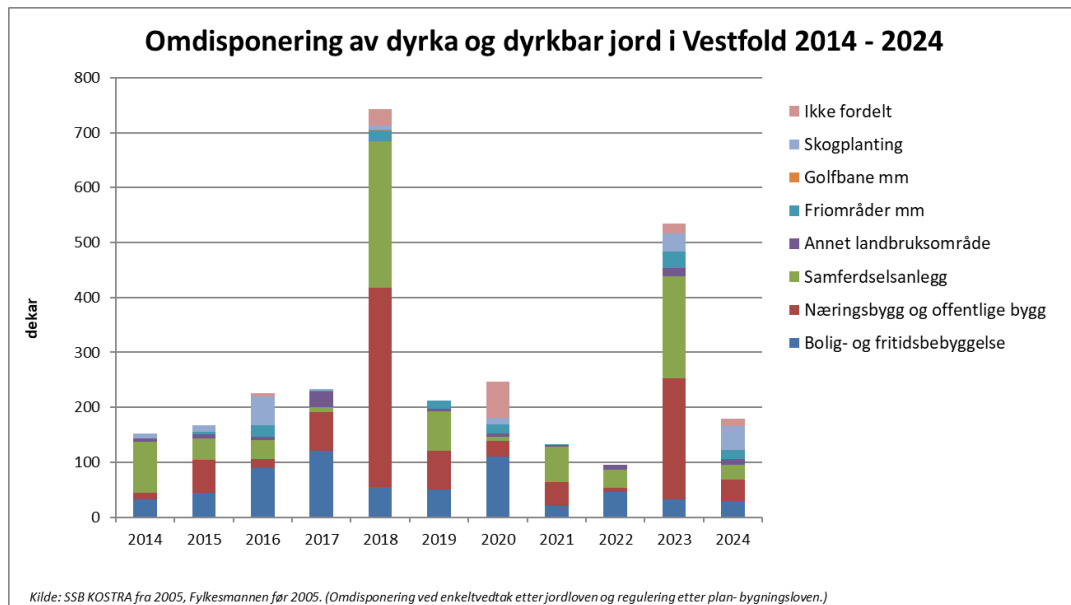
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum
Ikke fordelt												
dyrka	121	88	165	150	273	111	219	87	41	252	129	1 634
dyrkbar	31	79	61	83	470	101	28	46	55	283	51	1 288
Sum	152	167	226	233	743	212	247	132	95	535	180	2 921

Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i Vestfold 2014
- 2024



Kilde: SSB KOSTRA fra 2005, Fylkesmannen før 2005. (Omdisponering ved enkeltvedtak etter jordloven og regulering etter plan- bygningsloven.)

¹ [Arealbarometer - Vestfold](#)



Skogplanting med 170 daa, er fjernet fra tabellene nedenfor. Skogplanting gjør at arealet endres fra dyrka til dyrkbar jord og vil ligge som en fremtidig ressurs. Det er derfor en differanse mellom tabell og figurer ovenfor på 170 daa.

VESTFOLD	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	32	45	89	121	55	51	111	20	46	33	29	631	
Næringsbygg og offentlige bygg	13	60	17	71	364	69	27	44	8	219	39	931	
Samferdselsanlegg	92	39	35	8	266	73	8	64	32	186	27	831	
Annet landbruksområde	7	7	6	29		5	6	3	9	15	11	98	
Annet spesialområde													
Friområder mm		4	21	2	19	14	16	1		30	17	123	
Golfbane mm					2							2	
Ikke fordelt			7		30		66			18	14	135	
Sum	144	155	175	230	736	212	234	132	95	502	137	2751	

Kommuneoversikt:

HORTEN	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	1	7		2	10						10	30	
Næringsbygg og offentlige bygg	9		15		27	17	2		0		0	69	
Samferdselsanlegg	3			1	141	12	1		29	33	8	226	
Friområder mm		4	21		13		6				2	46	
Golfbane mm					2							2	
Ikke fordelt			7		22					7	14	50	
Sum	13	11	43	3	215	28	8		29	40	33	423	

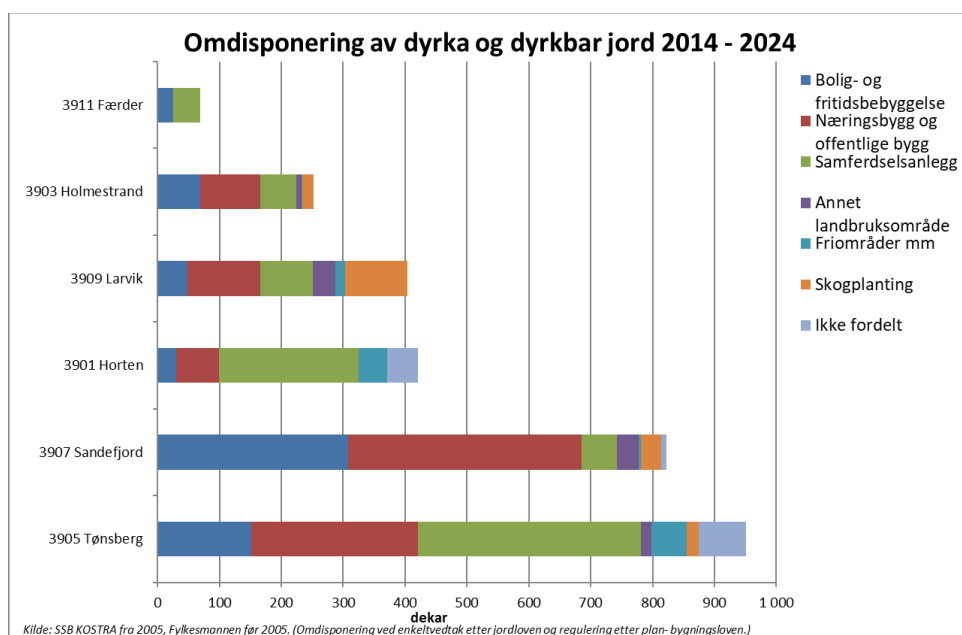
HOLMESTRAND	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse		2	41	14	12					0		69	
Næringsbygg og offentlige bygg	3	42		6	44	1					1	97	
Samferdselsanlegg	2	3	18	7		6		3		17	2	58	
Annet landbruksområde		3		6								9	
Friområder mm				1								1	
Sum	5	50	59	34	56	7	0	3	0	17	4	234	

TØNSBERG	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	14	1	2	62	9	45	15	0	1	2	0	152	
Næringsbygg og offentlige bygg		9		13	3	40	21			184		269	
Samferdselsanlegg	43	4	1	0	117	54	6	56		80		361	
Annet landbruksområde	2			3		1	2			9		17	
Friområder mm				1	2	14	10	1		29		57	
Ikke fordelt							66			11		77	
Sum	59	14	3	79	131	153	119	57	1	316	0	932	

SANDEFJORD	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	6	20	31	35	23	6	96	20	43	24	3	307	
Næringsbygg og offentlige bygg		4	2	29	290	12		24		18		378	
Samferdselsanlegg	1	32	8		1		0	6	4	2	5	57	
Annet landbruksområde	1	2	3	9		1	4	3	5	1	5	35	
Friområder mm					3					1		4	
Ikke fordelt					9							9	
Sum	8	58	44	73	326	19	100	53	52	45	13	790	

LARVIK	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	8	10	5	8				0	1	1	16	49	
Næringsbygg og offentlige bygg	1	5		23			5	20	8	18	38	117	
Samferdselsanlegg	27		8			1	2			36	12	85	
Annet landbruksområde	4	2	3	10		3			4	5	6	37	
Friområder mm										0	15	15	
Sum	40	17	16	41	0	4	7	20	13	60	86	303	

FÆRDER	År												
Formål	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum	
Bolig- og fritidsbebyggelse	3	5	10						1	5	1	25	
Samferdselsanlegg	16				8	1				20		45	
Sum	19	5	10		8	1			1	25	1	69	



3.2. Dyrkbar jord

Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida, står det i jordloven. Dette har fått vesentlig høyere aktualitet etter at fokuset på matsikkerhet, beredskap og selvforsyning er økt betraktelig. NIBIO har derfor gjennomgått og fornyet kartlaget «dyrkbar jord» i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Datasettet er landsdekkende og viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking.

Noe areal kartlagt som dyrkbar jord ligger i områder som, ut fra dagens retningslinjer og lovverk, ikke bør dyrkes opp. Det gjelder dyrkbar jord som ligger på arealtype *myr*, i *nasjonalparker* eller *naturreservat* og *planeringsjord* (dvs. arealer i ravineområder som ble ansett som dyrkbare forutsatt bakkeplanering). Dette kalles dette «dyrkbar jord med særbestemmelser».²

I Vestfold er i overkant av 98 400 dekar dyrkbar jord kartlagt, av disse er rundt 10 600 dekar i kategorien med særbestemmelse.

Kommune	Dyrkbar jord uten særbestemmelse	Dyrkbar jord med særbestemmelse	Dyrkbar jord totalt
Færder	4 930	197	5 127
Holmestrand	8 900	1 433	10 333
Horten	4 349	650	4 999
Larvik	27 935	1 850	29 784
Sandefjord	22 215	2 291	24 506
Tønsberg	19 512	4 182	23 694
Totalt	87 841	10 603	98 444

I Vestfold viser NIBIO sitt arealbarometer at 98,8% av det dyrkbare arealet ligger i de to beste klimasonene. Det meste er i arealtypen skog. Se tabellene nedenfor:

² Kilde: [Med særbestemmelser - Nibio](#)

Dyrkbar jord fordelt på klimasoner			Dyrkbar jord fordelt på arealtyper		Dekar	%
Sone	Dekar	%				
1 Godt egnet for matkorndyrking	52 234	53,1	Overflatedyrka jord		855	0,9
2 Marginal for matkorndyrking	44 950	45,7	Innmarksbeite		2 485	2,5
3 Godt egnet for fôrkorndyrking	1 041	1,1	Skog		83 870	85,2
4 Marginal for fôrkorndyrking	210	0,2	Åpen fastmark		5 085	5,2
5 Godt egnet for grovfôrdyrking	0,0	0,0	Myr		6 134	6,2
6 Marginal for grovfôrdyrking	0,0	0,0				
Total dyrkbar jord	98 435	100	Sum		98 429	100
Kilde: Dyrkbar jord, årsversjon 2024, NIBIO			Kilde: Dyrkbar jord, årsversjon 2024, NIBIO			

3.3. Nydyrking (KOSTRA)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	SUM
3901 Horten	0	0	0	0	0	0	75	4	23	0	6	108
3903 Holmestrand	0	6	3	0		32	25	8	4	13	2	93
3905 Tønsberg	5	43	5	2	0	28	42	157	89	55	3	429
3907 Sandefjord	20	7	77	19	1	31	9	0	19	25	102	310
3909 Larvik	53	87	60	65	100	69	185	8	28	31	36	722
3911 Færder	30	0	3	2	0	7	0	0	0	0	0	42
SUM	108	143	148	88	101	167	336	177	163	124	149	1704

Kvaliteten på den dyrkbare jorda i Vestfold viser at den er godt egnet. Naturlig nok er det slik at den aller enkleste og beste jorda å dyrke er allerede dyrket. Det er utfordringer som for eksempel steininnhold, helling og jordtype, naturmangfold, eiendomsforhold osv.. Det sies at det tar tusen år å bygge en centimeter god matjord. Dette kan fremskyndes med tilsetting av kompost og husdyrgjødsel, men det vil allikevel ta tid å få opp produksjon på nydyrket areal. Det er fastsatt en forskrift som regulerer nydyrking: Forskrift om nydyrking som er hjemlet i jordloven, fastsatt første gang i 1997 og sist endret fra 01.01.2021. *“Formålet med denne forskriften er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap, herunder hensynet til biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet, samtidig som det skal legges vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger.”* Landbruksdirektoratet har også laget en veileder til forskrift om nydyrking: Veileder nr 1/2020

4. Jordvern og interessekonflikter

Jordvern møter flere utfordringer i arealforvaltningen. Noen av dem er omtalt nedenfor.

4.1. Midlertidige omdisponeringer med vilkår om tilbakeføring

Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 9 tredje ledd. Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende eller urimelig sammenliknet med det som skal oppnås. Vurderingen av hvilke vilkår som er aktuelle må ta utgangspunkt i de opplysningene søker har gitt om sine planer for eiendommen. Vurderingen må også ta utgangspunkt i at vilkåret skal kunne håndheves. Hvor omdisponeringen er av midlertidig karakter, bør det vurderes om det er grunn til å sette vilkår som sikrer at arealet senere kan brukes til fortsatt jordbruksproduksjon. Ved midlertidig omdisponering til f.eks. juletreproduksjon, må det legges til rette for at den som har juletreproduksjon som en varig del av driftsgrunnlaget sitt, og hvor produksjonen foregår fortløpende på det samme arealet, ikke skal behøve å søke om omdisponering på nytt for hver omløpsperiode. Kommunen må sørge for å få de nødvendige forutsetninger og vilkår inn i vedtaket, slik at kommunen kan følge opp dersom den aktive produksjonen opphører, for eksempel hvis juletrærne ikke blir skjøttet eller hugget i tide. Kommunen bør i så fall følge opp med nødvendige tiltak. (Rundskriv M-2-2021, fra landbruks- og matdepartementet).

”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.” (Jordlovens § 9)

”om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon” Eksempler på at arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, er hvor arealet brukes til golfbane, campingplass, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt. Spørsmålet om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket, og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. Kostnadene ved å ta arealene tilbake til jordbruksproduksjon, må også vurderes.” (Rundskriv M 4/2003)

Det er usikkerhet knyttet til nye tiltak som begrunnes med midlertidighet. Hvordan får vi satt vilkår, som faktisk bringer arealer, som er midlertidig omdisponert tilbake til dyrket og dyrkbar jord etter endt bruk.

4.2. Dyrket jord ute av drift

Driveplikten i jordlovens § 8. Driveplikten gjelder også i tilfeller arealet er regulert til annet formål og gjelder til arealet faktisk blir bygd ned.

Regjeringen er også opptatt av driveplikt. Driveplikten ble for eksempel fremhevet i ”jordvern brevet” matjord og arealplanlegging i kommunene (2024): ”Aktiv drift av jordbruksareal kan gjere at det skal meir til før det blir føreslått å omdisponere til utbygging. Vi oppmodar difor kommunane til å handheve driveplikta».

Som en følge av driftsformer, størrelse på driftsenheter, og maskiner og landbrukspolitiske føringer vil "ulønnsomme" arealer gå ut av drift. Summen av disse små arealene kan over år bli ganske stor. Det er allikevel viktig å ha med at disse arealene er viktig for matsikkerhet og beredskap. Kommunene har et ansvar å registrere slike arealer som dyrkbar i sitt arbeid med vedlikehold av felles kartdata base (FKB). Dersom de ikke bygges ned vil de ligge som en ressurs for fremtidige generasjoner og kriser.

Opprettholde LNF formålet

Om et dyrket eller dyrkbart areal er bygd ned med bygninger som driver, eller kan drive matproduksjon, og ligger innenfor LNF formålet. Typisk for dette er gamle veksthusanlegg eller landbruksbygg. Interessekonflikten oppstår dersom det på et senere tidspunkt kommer spørsmål om å omdisponere arealet til andre formål, for eksempel næringsformål.

4.1. Landbrukets egen nedbygging

Landbruket bygger også ned dyrket og dyrkbar jord. Det er ikke endel av statistikken i kapittel 3. I SSB rapport 2019/15 er det gjort en analyse på dette. Den viser at i størrelsesorden 22 % kan knyttes til landbrukets egen nedbygging. Nedbygging av jordbruksareal der formålet er knyttet til jordbruksproduksjon (jordlovens § 9) krever ikke søknad om omdisponering av arealene. Driftsbygninger ol. vurderes som bygninger for matproduksjon. Større driftsenheter med større maskiner fører også til behov for større manøvreringsareal rundt bygningene. Det er allikevel viktig å ha fokus på dette, og at landbruket selv gjør alt for å unngå nedbygging av dyrket og dyrkbar jord til annet enn matproduksjon.

Garden som ressurs er en veileder til plan- og bygningsloven, LOV 2008-06-27 nr. 71 (pbl.). Veilederen dreier seg om bygge- og anleggstiltak og bruksendringer som ønskes gjennomført i områder som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel.

Veilederen handler om hvilke bygge- og anleggstiltak som inngår i arealformålet LNFR, om hvordan tvilstilfeller bør vurderes, og om hvordan det aktivt kan tilrettelegges for tiltak som ikke inngår i LNFR. Veilederens hensikt er altså å hjelpe kommuner og andre i bruk og tolkning av pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5, bokstavene a og b.

4.2. Samfunnsinteresser

I enkelte tilfeller kan det være nødvendig at jordverninteressene viker for andre overordnede samfunnshensyn. Interessekonflikten mellom jordvern og utbygging med høy samfunnsinteresse oppstår når behovet for å bevare matjord står opp mot nødvendige tiltak for samfunnsutvikling. Dyrket jord er en knapp og ikke-fornybar ressurs, og tap av slike arealer svekker landbrukets produksjonsgrunnlag. Samtidig kan viktige funksjoner som for eksempel infrastruktur og tekniske anlegg i noen tilfeller ikke realiseres uten å berøre landbruksareal. Ved spørsmål om omdisponering av dyrket jord er det nødvendig med grundige faglige vurderinger, knyttet til alternative lokaliseringer, avveining av relevante hensyn og et tydelig dokumentert behov for tiltaket.

4.3. Matjordflytting - Matjordplan

Flytting av matjord er betyr at jordvernet har måttet vike for andre samfunnsinteresser. Det er når jordvernet har måttet vike at mest mulig av potensialet for å produsere mat skal tas vare på. Da får matjordplan sin aktualitet for å finne de beste løsningene for flytting av matjorda, eller jordprofilen ved å bygge ny matjord. I nasjonal jordvernstrategi er et tiltak å lage en nasjonal veileder for matjordplaner. Landbruksdirektoratet har nylig satt i gang dette arbeidet, og har som mål å få den på plass i løpet av 2026. Det er gjennomført en evaluering av matjordplaner. Evalueringen viser at den største utfordringen med matjordflytting er gjennomføringen av selve flyttingen, og kommunenes mulighet til å følge opp og sette krav til oppretting ved behov. Hjemmelsgrunnlaget er det også noe usikkerhet rundt og for matjordplan er dette spesielt meldt inn til det nasjonale arbeidet.

Dagens veileder ble sist revidert i juli 2022. Det vil bli vurdert revideringer når ny RPBA er vedtatt, eller at den blir avløst av ny nasjonal veileder. Dagens veileder er delt i to. Del en sier noe om hvorfor vi bør lage matjordplaner og hva som må til for at kommunen kan kreve en matjordplan. Del to viser forslag til oppbygging av en matjordplan, og nærmere utdyping av punktene i en sjekkliste. Den omhandler i utgangspunktet bare A-sjiktet (pløyselaget) og ikke hele jordprofilen. Når det gjelder hele jordprofilen har NIBIO mer erfaringer.

4.4. Buffersoner mot dyrket og dyrkbar jord

Utbyggingsområder og tilgrensende arealer med dyrket og dyrkbar jord kan påvirke hverandre og gi uønskede interessekonflikter. Buffersoner er et virkemiddel for å skape gode og hensiktsmessige overganger i slike områder.

Hensikten med en buffersone kan være å:

- Skape tydelige utbyggingslinjer som demper press på omdisponering av dyrket og dyrkbar jord.
- Forebygge, hindre eller redusere interessekonflikter mellom landbruket og utbyggingsformålet. Eksempler på mulige konfliktskapende elementer kan være støv, støy, lukt og sprøyting fra landbruksdriften, og aktivitet eller utbygging på utbyggingsområdet som hindrer rasjonell jordbruksdrift, uønsket adferd eller reduserte avlingspotensial.
- Bidra til å opprettholde biologisk mangfold og kulturlandskapsverdier.

Hovedparten av kommunene i Vestfold har i sine bestemmelser til kommuneplanens arealdel tatt inn krav om buffersone eller byggegrense mot dyrket og dyrkbar jord, med litt ulikt innhold. Her følger de aktuelle bestemmelsene:

Holmestrand:

§ 1.11.4 Byggegrenser mot landbruksareal: dyrka mark, dyrkbar mark og skogmark

For nye frittliggende tiltak i framtidig eller eksisterende område for bebyggelse og anlegg til bruk for varig opphold, er byggegrensen mot landbruksareal 20 meter. Ny tomtengrense kan ikke opprettes nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 5 meter.

For tiltak på eksisterende bebyggelse nærmere landbruksareal enn 20 meter, enten i områder avsatt til LNF-formål eller i eksisterende uregulert område for bebyggelse og anlegg, er byggegrensen mot landbruksareal 10 meter eller eksisterende fasadeliv dersom det ligger lenger unna enn 10 meter.

Retningslinje:

Byggegrensen skal forebygge mulige interessekonflikter mellom ny bolig, - fritids, - nærings- og tjenesteytende bebyggelse (heretter bebyggelse) og landbruksdrift samt risiko som følge av vindfall i skogsmark. Landbruksbebyggelse samt nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksdrift, er ikke omfattet av bestemmelse om byggegrense mot landbruksareal.

Byggegrensen kan fravikes ved dispensasjon eller regulering dersom topografi, høydeforskjell, eller lignende forhold etter bygningsmyndighetens vurdering gir tilsvarende forebyggende effekt. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse etter bestemmelsens andre avsnitt er hensikten at evt. konfliktnivå eller ulemper (bl.a. støy, støv og skyggevirksomhet) ikke forsterkes for henholdsvis boligbebyggelse eller landbruksdrift. Det bør vurderes å sette vilkår om kraftig, flersjiktet stedegen vegetasjon på arealet mellom byggegrense og dyrka mark.

Tønsberg:

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

- 1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.
- 2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersoner mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel

Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning

Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersoner skal normalt settes av til grønnsstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger

[Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven \(Statens landbruksforvaltning\)](#)

Sandefjord:

1.6.3 Byggegrense for bolig mot dyrka mark

Byggegrense for bolig mot dyrka mark er minst 10 meter. I etablerte boligområder kan mindre tiltak (jf. pbl. § 29-4 tredje ledd) likevel tillates dersom slik bebyggelse fungerer som skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelsen. Det kan imidlertid ikke gis tillatelse til slik bebyggelse nærmere enn 4 meter fra dyrka/dyrkbar mark.

Landbruksbebyggelse er unntatt bestemmelsene om byggegrense mot dyrka mark.

Retningslinjer:

Avstandskravet kan tillates fraviket dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

Hensikten med bestemmelsen er å redusere konfliktnivået mellom bebyggelse og landbruksdrift. En byggegrense/buffersone skal hindre ulemper som støy, lukt og støv for boligbebyggelse, og samtidig hindre ulemper for landbruksdriften som skyggevirksomheter fra bebyggelse, manøvreringsvansker for landbruksmaskiner og privatisering av dyrka mark. Skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelse kan for eksempel være hensiktsmessig konfliktdempende beplantning og/eller voll.

Larvik:

16) Buffersoner

I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Med buffersone mot skog og dyrka mark, menes primært områder med stedegen vegetasjon som skal beskytte og gi en avstand til tilgrensende skog og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen mot dyrka/dyrkbar mark kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Buffersonen mot skog skal avsettes i reguleringsplaner til grønnstrukturformål.

Færder:

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

For ny bebyggelse i uregulerte områder, skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket og dyrkbar jord være minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter.

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom.

Uteoppholdsareal (MUA/lek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 15 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.

For eksisterende bebyggelse i uregulerte områder skal avstanden til dyrket og dyrkbar jord opprettholdes, eller være minimum 10 meter. Det samme gjelder i regulerte områder der buffersone eller tilsvarende arealer ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser).

Unntak fra ovenstående kan skje gjennom dispensasjon på faglig grunnlag. Ved søknad om dispensasjon kan det legges vekt på om annen form for hensiktsmessig buffer er til stede, for eksempel vei, høydeforskjell, fjell/knaus eller annen naturlig buffer. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer. Det kan også legges vekt på om uteoppholdsareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet bort fra landbruksarealene.

Det er viktig å skape bevissthet omkring hvordan utbyggingsområder og tilgrensende arealer med dyrket og dyrkbar jord kan påvirke hverandre, og gi uønskede interessekonflikter. Et virkemiddel for å forebygge, redusere eller hindre slike konflikter kan være å avsette en buffersone mellom arealet med utbygging og arealet med dyrket og dyrkbar jord. Som det fremgår over har hovedparten av kommunene i Vestfold tatt inn en bestemmelse om buffersone/byggegrense mot dyrket og dyrkbar jord i sine kommuneplaner. Kravet til buffersone/byggegrense er førende for reguleringsplaner og byggesaker. Bestemmelsene er ulikt utformet. Det innebærer at kommunene stiller ulike krav til en slik buffersone. Eksempler på forskjellene:

- Hvilke utbyggingsformål kravet gjelder for.
- Hvilke krav som stilles til hhv. regulerte og uregulerte områder.
- Om kravet gjelder avstand til bebyggelse, uteoppholdsareal eller eiendomsgrense.
- Bredden for buffersonen/byggegrensen.
- Krav til vegetasjon el. i buffersonen.
- Om det kan anlegges boder, garasjer el. i buffersonen.
- Krav om at buffersonen skal anlegges på arealet for utbyggingsformålet.

Det er ingen nasjonale eller regionale krav eller retningslinjer om buffersone mot dyrket eller dyrket jord, og da heller ikke krav eller retningslinjer om hvordan en slik buffersone skal utformes. Fylkeskommunen og Statsforvalteren har likevel i høringer til kommuneplaner og reguleringsplaner fremholdt kravet til buffersone, men innspillene fra regionale og statlige myndigheter til dette temaet har trolig ikke vært entydige. Det kan skyldes manglende nasjonale og regionale føringer på feltet. Samlet har resultatet blitt at kravet til buffersone er regulert ulikt i kommunene.



Vestfold
FYLKESKOMMUNE

vestfoldfylke.no

Postadresse:

Postboks 1213 Trudvang
3105 Tønsberg

Besøksadresse:

Svend Foyns gate 9
3126 Tønsberg

Tlf. 33 34 40 00
post@vestfoldfylke.no

