



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultetet for landskap og samfunn

Jordvernsutfordringer ved jordleie som driftsform i landbruket

- En studie av Ås kommune

Agricultural land preservation challenges as a result of rental farming

- A case study of Ås municipality

Tore Bakken Horne
Master i By- og regionplanlegging

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som avsluttende oppgave ved studieretningen By- og Regionplanlegging ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Oppgaven er gjennomført i vårsemesteret 2017 og utgjør 30 studiepoeng. Arbeidet har vært strabasiøst og til tider veldig slitsomt, men også svært gøy og lærerikt.

Jeg vil rette en stor takk til veileder Kristine Lien Skog for veldig gode veiledninger, tilbakemeldinger og diskusjoner. Videre vil jeg rette en stor takk til alle informantene, da denne oppgaven ikke ville vært mulig å gjennomføre uten dem. Jeg ble veldig godt tatt imot av alle respondentene, og jeg fikk veldig gode og reflekterte svar.

Jeg vil også rette en stor takk til mine medstudenter som har bidratt til at mine 5 år ved NMBU har vært av de beste i mitt liv. Takk for fine skravlestunder, frustrasjonsstunder og gledesstunder i prosessen med masteroppgaven. Jeg vil også takke min familie for valgte ord og støtte i stressede stunder.

Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet

Ås, 12.05.2017

Tore Bakken Horne

Sammendrag

Dette studiet tar utgangspunkt i Ås kommune for å studere jordvernsutfordringer ved overgangen til hovedsakelig leiedrift i landbruket. Jordleie er i ferd med å bli den dominerende driftsformen i landbruket. Jeg vil undersøke om denne overgangen har medført nye utfordringer for jordvernet, og i hvilken grad jordleier er en aktør som kan medvirke og blir tatt hensyn til i arealforvaltningen. På bakgrunn av dette har jeg valgt Ås som case fordi kommunen har et stort utbyggingspress, samtidig som den har mye landbruksareal tett på sentrumsområdene.

For å studere dette har jeg brukt både kvalitativ og kvantitativ metode. Datagrunnlaget i oppgaven består av både dokumentstudie og dybdeintervjuer. Respondentene har blitt valgt ut gjennom en analyse av arealinnspill til siste kommuneplanrullering. Informantene består av grunneiere som leier ut landbruksareal, jordleiere og ansatte ved landbruks- og plankontoret i Ås kommune. Funnene fra dokumentstudien og intervjuene diskuteres i lys av teori om drivkrefter bak landskapsendringer, medvirkning, liberalt plansystem og strukturendring i landbruket. På denne måten belyser jeg temaet fra flere vinkler, og kan presentere reflekterte konklusjoner på de ulike problemstillingene.

Denne oppgaven er bygget opp med en vid hovedproblemstilling: *Hvordan påvirker strukturendringene i norsk landbruk jordvernet i arealforvaltningen*. Denne skal besvares gjennom fem underproblemstillinger som er knyttet til de ulike aktørgruppene grunneier, jordleier og kommunale planleggere.

Økt jordleie i landbruket medfører flere utfordringer for jordvernet. Hovedsakelig er det i form av at grunneiere som ikke driver landbruksarealene selv er mer tilbøyelig til å fremme omdisponeringsforslag på arealet enn aktive bønder. I siste kommuneplanrullering ble 7 av 10 arealinnspill på dyrket mark fremmet av grunneier. På samtlige av disse arealene var det snakk om leiedrift. Jordleierne på disse arealene har i praksis ingen mulighet til å medvirke og påvirke arealforvaltningen. Dette er grunnet lovstridig bruk av kontrakter som favoriserer utleier, samt en sterk avhengighet av et godt forhold til grunneier for egen driftssikkerhet. Dette gjør at jordleier vegrer seg for å gå imot grunneier, og aksepterer arealtapet tiltaket vil medføre. Dermed blir driftssituasjonen og jordleiere elementer som ikke tas med i kommunens vurdering ved behandling av arealinnspill. Derfor blir jordleier en aktør som blir overlatt til tilfeldighetene, og ettersom grunneiere som ikke driver arealet selv er mer tilbøyelig til å omdisponere arealet representerer dette en stor utfordring for jordvernet. Dersom vi skal nå nasjonale mål om begrenset omdisponering og økt matproduksjon er det viktig at jordleier blir tatt hensyn til i større grad i arealforvaltningen.

Abstract

This thesis is based on the municipality of Ås to study agricultural land preservation challenges as a result of the transition to mainly rental farming. Rental farming is becoming the dominant operating form in Norwegian agriculture. I will investigate whether this transition represents new challenges to agricultural land conservation, and to what extent the land renter is an actor who can participate, and is taken into consideration in land management processes. Ås is chosen because the municipality is under heavy development pressure, while also having a lot of agricultural land close to the central areas.

To study this, I have used both qualitative and quantitative methods. The data in the thesis consists of both document studies and in-depth interviews. Respondents have been selected through an analysis of the area transformation proposals to the last municipal plan. The informants consist of landowners who lease out agricultural land, land tenants and employees at the agricultural and planning offices in Ås municipality. The findings from the document study and interviews are discussed in light of the theory of driving forces behind landscape change, public participation in planning, liberal planning, and structural change in agriculture. In this way, I highlight the subject from several angles, and present reflected conclusions on the various research questions.

The thesis has been developed with a broad main research question: *How does the structural change in Norwegian agriculture affect soil preservation in land management.* This will be answered through five sub research questions that are linked to the landowners, land tenants and municipal planners.

Increased rental farming in agriculture presents multiple challenges to soil preservation. First of all, landowners who doesn't operate agricultural areas themselves are more likely to suggest development proposals on the area than active farmers. In the last municipal plan, 7 out of 10 suggested developments on agricultural land was prompted by the land owner. On all of these areas there was rental farming. The land tenants on these areas have no real opportunity to participate and influence the land management. This is because of the illegal contract usage, which favours the land owner at the expense of the land tenant, and the land tenants' dependency on a good relationship with the land owner for their own operational safety. Therefore, the land tenants are reluctant to go against the land owners wishes, and accept the loss of agricultural area in operation that the development proposal will lead to. Thus, the agricultural operating situation and land tenants are elements that are neglected in the municipalities assessment of the development proposals. As landowners who does not operate the agricultural land themselves are more inclined to want to develop the area, this represents a major concern for the agricultural land preservation. If we are to reach national goals of limited redistribution of agricultural land, as well as increased food production, it is important that land tenants are increasingly taken into account in land management.

Innhold

Forord.....	2
Sammendrag.....	4
Abstract.....	5
KAP 1. INTRODUKSJON	8
1.1 Bakgrunn	10
1.2 Mål og Problemstilling	11
1.2.1 Avgrensing og presisering	11
1.3 Jordvernpolitikk i Norge	12
1.4 Overordnet regelverk for jordleie.....	14
KAP 2. METODE.....	16
2.1 Valg av forskningsmetode.....	18
2.2 Valg av case og undersøkelsesområde	18
2.3 Metodebeskrivelse.....	19
2.3.1 Dokumentstudie	19
2.3.2 Intervju.....	19
2.4 Etske avveininger	21
2.5 Reliabilitet og validitet	21
2.6 Metoderefleksjoner	22
KAP 3. TEORI	24
3.1 Strukturendringen i landbruket	26
3.2 Drivkrefter bak landskapsendringer	28
3.3 Teori om medvirkning.....	31
3.4 Liberalt plansystem og medvirkning	34
KAP 4. RESULTAT.....	36
4.1 Presentasjon av Ås.....	38
4.2 Innkomne arealinnspill til kommuneplanen	40
4.3 Grunneierinitierte innspill.....	41
4.4 Intervjuene.....	42
4.4.1 Synspunkt rundt hvilke jordvern hensyn som bør tas	42
4.4.2 Grunneiers motivasjon for omdisponering.....	44
4.4.3 Private aktører for omdisponering	47
4.4.4 Årsaker til hvorfor arealet leies ut	48
4.4.5 Årsaker til hvorfor areal leies inn.....	49
4.4.6 Jordleiers mulighet til å påvirke.....	50
4.4.7 Jordleiehensynet hos kommunen.....	52

4.4.8 Jordleiehensynet hos grunneier.....	53
4.4.9 Jordleiekontrakter og driftssikkerhet.....	54
KAP 5. DRØFTING	56
5.1 Grunneier som omdisponeringsaktør	58
5.2 Drivkrefter som påvirker omdisponeringsvilje	58
5.3 Konsekvens av økte stordriftsfordeler	62
5.4 Konsekvensen av private arealinns spill	63
5.5 Jordleiers medvirkningsmuligheter	64
5.6 Konsekvenser av jordleiers begrensede medvirkningsmuligheter	65
5.7 Jordleiekontraktenes betydning for jordleiers driftssikkerhet	66
5.7 Strukturendringenes betydning for jordvernet	68
KAP 6. KONKLUSJON OG VEIEN VIDERE	70
6.1 Veien videre	74
Kilder	77
Vedlegg	82

KAP 1. INTRODUKSJON

Denne studien er basert på det dagsaktuelle problemet mange kommuner opplever i dag med jordvernsutfordringer satt opp mot behovet for vekst. I denne delen vil det gis en innføring i bakgrunnen for oppgaven, før målet og problemstillingene blir presentert.

Deretter vil jeg gi et innblikk i jordvernpolitikken i Norge, samt gi et overblikk over regelverket for jordleie i landbruket.

1.1 Bakgrunn

I Norge importeres over halvparten av maten vi spiser (Jordvern.no, 2017). I et stadig mer usikkert globalt marked er dette en stor risiko, samtidig som FAO melder at verdens matproduksjon må dobles innen 2050 (FAO, 2009). Dermed er det viktig å ta vare på det begrensede landbruksarealet vi har i Norge og utnytte det på best mulig måte.

I Norge er kun 3 % av totalt landareal egnet for dyrket mark (Rognstad et al., 2015). Av disse tre prosentene er kun 1/3 egnet til kornproduksjon, og mye av dette arealet finner vi på Østlandet. Til sammenligning har OECD landene en landbruksandel på nær 40% av totalt landareal. Land som Danmark, Tyskland og Storbritannia har over 50% landbruksareal (Skog og landskap, 2014). Til tross for dette har Norge historisk omdisponert relativt mye landbruksareal i forhold til det svært begrensede arealet vi har. I perioden 1994-2003 ble det rapportert en gjennomsnittlig årlig omdisponering av dyrka mark på 11 400 dekar, med et toppnivå i 2002 på hele 14 225 dekar. Fra 1999-2014 ble det registrert en nedgang i omfanget landbruksareal i Norge på 5%. Dette førte til at regjeringen i 2004 innførte mål om at mengden landbruksareal som omdisponeres årlig skulle halveres (Miljøverndepartementet, 2004). I 2014 nådde vi for første gang dette målet, med en årlig omdisponering på 5 710 dekar dyrka mark (SSB, 2015b). Men dette betyr at vi fortsatt omdisponerer nesten 800 fotballbaner med dyrka mark i året. Det meste av omdisponeringen skjer i områder med et stort utbyggingspress, herunder byer og tettsteder på Østlandet (Skog & Steinnes, 2016). I Akershus ble kornarealet redusert med 9,6 % i perioden 2001-2014 (Rygh et al., 2015). Akershus blir beskrevet som Norges kornlager og nær 80% av landbruksarealet i Akershus brukes til korndyrking (Skog og landskap, 2014).

I Norge har landbruket tradisjonelt blitt utført på mange små teiger der bonden drifter eget areal. Men siden 1950-tallet har vi sett en drastisk endring i driftsstrukturen i norsk landbruk og overgang til jordleie som dominant driftsform. I 1959 utgjorde andelen heleide gårdsbruk, hvor driften kun skjer på eid areal, hele 87% av totalt landbruk. I 2010 hadde andelen sunket til 35% (Forbord et al., 2014). Samfunnsutviklingen har ført til at mange bønder går over i andre næringer, da arbeidsmulighetene er større utenfor landbruket i dag enn det var for 60 år siden. Mange bønder blir også tvunget over i andre næringer som følge av endringer i drivervilkårene i landbruket (Sevatdal, 2014). Den samlede virkningen av dette er at jordleie er nære å bli den dominante driftsformen i landbruket med en andel på nærmere 50% (Holden et al., 2016). Jordleie er betegnelsen på leie av tilleggsjord. Dette gjøres av bønder som ønsker å øke sitt produksjonsgrunnlag samtidig som grunneier av landbrukseiendommen oppfyller driveplikten.

Jordleie og jordvern er en kobling det er forsket lite på. Primdahl (2014) hevder at arealplanleggingen ikke har klart å respondere og ta høyde for den økende andelen leiedrift i jordbruket. Dette har fått negative konsekvenser i form av usikker fremtidig drift og dårlig optimalisering i landbruket (ibid). Saglie et al. (2006) uttrykker også bekymring rundt overgangen til dominant jordleiedrift og medfølgende konsekvenser for jordvernet. Her

rettes særlig bekymring til gapet mellom arealets verdi som landbrukseiendom og markedsverdien som utbyggingsområde. Når grunneier ikke lenger er bonde kan den økonomiske vinningen ved omdisponering bli en enda sterkere driver som skaper utfordringer for jordvernet. Dermed er det viktig å undersøke grunneiers motivasjoner for omdisponering, samt å undersøke i hvilken grad jordleier har mulighet til å påvirke utfallet. Jordleiers drift er ofte spredt utover flere arealer. Dermed må personen forholde seg til grunneiere med ulik motivasjon rundt drift og salg. Dette kan gjøre den fremtidige driften usikker for en bonde som i stor grad baserer driften på leid areal, noe som igjen kan påvirke driverviljen. Dersom det viser seg at jordleierende bonde har liten innflytelse på utbyggingsaker og har liten makt når det kommer til omdisponering på leid areal kan vi stå ovenfor et alvorlig problem i det norske landbruket.

I Norge har vi et plansystem der detaljreguleringer i stor grad fremmes av private aktører. I urbane strøk er andelen så mye som 90% (Falleth et al., 2010). Dette liberale plansystemet kan føre til utfordringer for jordvernet dersom det viser seg at grunneiers vilje til omdisponering øker dersom personen ikke er selvdrivende bonde.

1.2 Mål og Problemstilling

Hovedmålet i denne oppgaven er å avdekke eventuelle jordvernutfordringer knyttet til arealplanleggingen ved overgangen til hovedsakelig leiedrift i landbruket. For å gjøre dette har jeg formet en overordnet problemstilling som besvares gjennom fem underproblemstillinger. Disse underproblemstillingene er designet for å belyse temaet fra flere vinkler. Det har resultert i følgende problemstillinger:

Hvordan påvirker strukturendringene i norsk landbruk jordvernet i arealforvaltningen?

U1: I hvilken grad er eie og leiesituasjonen vesentlig for grunneiers vilje til å bygge ned landbruksjord?

U2: Hvilke drivkrefter påvirker grunneiers vilje til å fremme omdisponeringsforslag?

U3: I hvilken grad føler jordleiere at de kan påvirke omdisponeringsforslag på leid areal?

U4: Hvordan påvirker leiekontraktene jordleiers driftssikkerhet og medvirkningsmulighet?

U5: I hvilken grad vurderer arealplanleggeren driftsstruktur som en del av vurderingen rundt nedbygging?

1.2.1 Avgrensning og presisering

For å gjøre oppgaven mer målrettet og fokusert inn mot problemstillingene vil denne oppgaven ha noen naturlige avgrensninger. For det første vil jeg kun ta for meg saker der det er snakk om frivilling omdisponering og dermed ikke eksproprieringsaker. Ved

ekspropriasjon er det andre lover og regler som gjelder noe som gjør det vanskelig å studere drivkrefter bak dette på samme måte som ved frivilling omdisponering fra grunneiers side.

Jeg har også valgt å se bort ifra samferdselsprosjekter, da det er andre drivkrefter bak slik utbygging enn hva det er for bolig og næringsutvikling. Samferdselsprosjekter er ikke basert på forslag om nedbygging fra grunneiere. Her er det staten som bestemmer og pålegger grunneiere en slik arealendring. Det fanger derfor ikke opp motivasjon for nedbygging, som denne oppgaven skal avdekke.

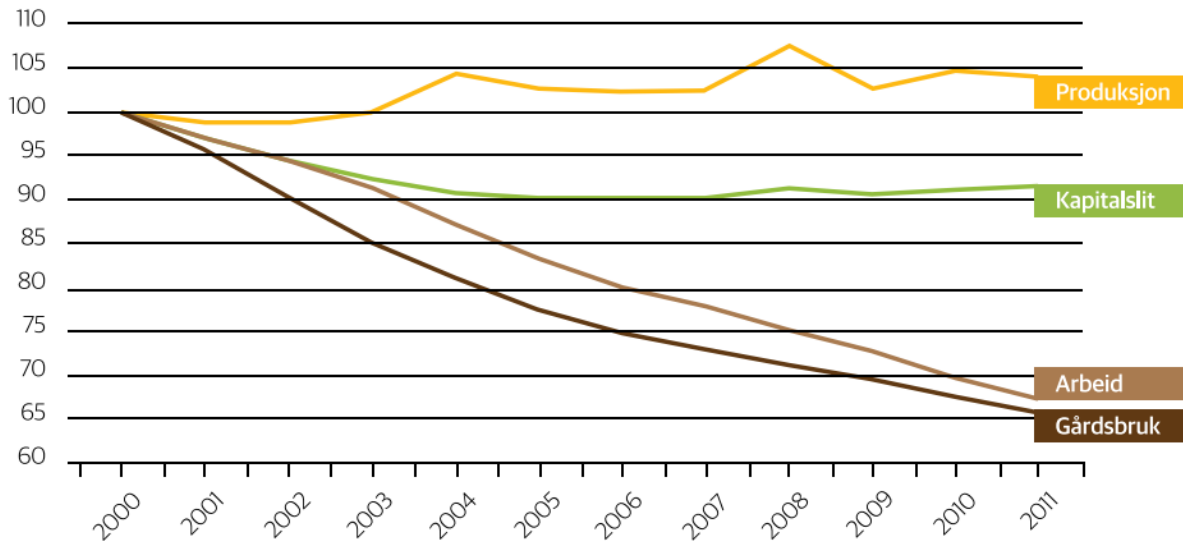
En annen presisering jeg vil trekke frem er at jeg forholder meg til grunneierperspektivet. Det er ulike faktorer på mange forskjellige skalaer som påvirker omdisponering, men jeg er interessert i hva som påvirker grunneier. Jeg vil avdekke i hvilken grad grunneier selv anser ulike drivkrefter som betydningsfulle for sitt valg.

For å kunne belyse hvilke drivkrefter som påvirker grunneiers beslutninger har jeg også valgt å ta med de sakene der nedbygging er foreslått av grunneier/utbygger, men ikke nødvendigvis gjennomført. Dette er som en følge av at det enten er tidlig i prosessen, eller at forslaget har blitt avslått av kommunestyret. Disse to typene saker er like interessante å belyse for å kunne avdekke grunneiers motivasjon, samt i hvilken grad jordleiere føler de kan være med å påvirke utfallet.

Jeg avgrenser også oppgaven til å gjelde omdisponeringssaker etter plan og bygningsloven. Dette omhandler innspill til kommuneplanrulleringen. Jeg velger å ikke ta med dispensasjonssaker som gjøres etter jordloven, da det er andre formål og forhold som ligger bak og det er vanskelig å sammenligne. De aller fleste omdisponeringene skjer etter plan og bygningsloven (Landbruks- og matdepartementet, 2015). Omdisponering etter jordloven skjer i form av dispensasjon fra det generelle omdisponeringsforbudet i LNFR områder (ibid).

1.3 Jordvernpolitikk i Norge

I og med at vi har et såpass begrenset jordbruksareal i Norge, har regjeringen satt relativt strenge jordvernskrav i sentrale politiske føringer. I 2004 innførte regjeringen mål om at andelen landbruksareal som ble omdisponert skulle halveres. Det ville medføre et tak på 6000 dekar årlig omdisponering av landbruksjord (Regjeringen, 2015b). Dette målet nådde vi for første gang i 2013 med en omdisponering på 5620 dekar, og de påfølgende årene holdt omdisponeringen seg under målsettingen. Nå har stortinget i nasjonal jordvernsstrategi satt et nytt mål på 4000 dekar årlig omdisponering innen 2020 for å ytterligere stramme inn på jordvernpolitikken (Stortinget, 2015). Til tross for denne målsetningen viser KOSTRA tall at vi omdisponerte 6341 dekar dyrka mark i 2015 (Regjeringen, 2015a), noe som bekrefter at vi er langt unna å nå dette målet. Det er også et uttalt mål at matproduksjonen i landet skal øke med 20% innen 2030 (Landbruks- og matdepartementet, 2011a).



Figur 1: Oversikt over produksjonsnivå og antall gårdsbruk i forhold til år 2000 (Norges Bondelag, 2012).

Til tross for dette målet har produksjonsnivået holdt seg relativt stabilt de siste årene, men på 1/3 av gårdene i forhold til år 2000 (Figur 1). Dette viser at det er potensial for produksjonsøkning, men så langt har ikke de politiske virkemidlene greid å sørge for økt matproduksjon i Norge.

Den nasjonale jordvernstrategien er bare en av flere føringer for jordvernet i Norge. De mest overordnede føringene for arealplanleggingen er de statlige planretningslinjene for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Dette er et overordnet dokument som skal følges i all arealplanlegging. Om jordvernet er det her nevnt at «*Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov*» (Regjeringen, 2014). Dette gir kommunene rom for skjønnsutøvelse i hver enkelt sak når en skal vekte jordvernets betydning opp mot behovet for samfunnsutvikling. Faren her er at i pressområder vil jordvernet bli nedprioritert, noe som vil føre til ytterligere nedbygging av høykvalitets matjord.

Det er i de folkerike og utbyggingspressede områdene av landet vi finner den beste matjorda (Regjeringen, 2015b). Særlig på Østlandet står vi ovenfor problemet med god matjord tett på byer og tettsteder som er omfattet av et sterkt utbyggingspress. Her er det behov for økt boligbygging for å huse befolkningsveksten i regionen. I Akershus er det forventet en befolkningsvekst på 29,3% frem mot 2030 (Akershus Fylkeskommune, 2016). Dette vil medføre betydelige utfordringer, også for jordvernet. Som en følge av dette ble regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus utformet. For å begrense tapet av matjord sier planen at arealutviklingen skal skje i form av fortetting nær eksisterende sentrum, og peker ut noen prioriterte vekstområder som skal ta mesteparten av veksten i regionen (Plansamarbeidet, 2015). Den gir også klare føringer på at det skal etableres en langsiktig grønn grense som skal avskille vekst- og verneområder. Innenfor denne grensen skal vekst gå foran vern, mens utenfor skal vern gå foran vekst. Dette vil spare opp mot tre ganger så mye jordbruksareal sammenlignet med referansealternativet, som i planen var en

fortsettelse av dagens kommuneplaner (Norconsult, 2014). Utfordringen knyttet til gjennomføringen av denne planen ligger i det faktum at det er en regional plan. Det vil si at den kun fungerer som en veileder, og kommunene kan selv bestemme i hvor stor grad de vil følge den da regionale planer ikke er juridisk bindende. Men selv om den ikke er juridisk bindende så blir den fulgt opp av regionale myndigheter som kan fremme innsigelse til kommunens forslag til arealutvikling. Disse føringene gir lite rom for lokale nyanseringer. Vi risikerer og bygge ned matjord av svært god kvalitet, da disse ofte ligger tett på sentrumsarealer og tettbebygde områder (Regjeringen, 2015b).

1.4 Overordnet regelverk for jordleie

Jordleie har som nevnt tidligere økt i omfang de siste 50 årene. Ved jordleie oppfylles driveplikten etter jordlovens § 8. Driveplikten kan enten oppfylles ved at grunneier drifter arealet selv, eller ved utleie av landbruksjord. Vi skiller mellom det å forpakte et gårdsbruk, og det å leie tilleggsjord. Forpaktning er når en leier et helt gårdsbruk, altså all jorda og alle bygningene på landbrukseiendommen. Vanlig jordleie betegnes som å leie tilleggsjord til et eksisterende gårdsbruk. Det kan variere i mengde og utbredelse og omfanget avtales mellom utleier og jordleier. Regelverket varierer også mellom disse typene jordleieformer.

Jordleie er vanlig der eier av landbrukseiendommen ikke lenger drifter jorda, men ønsker å disponere byggene på gården eller bo i huset på eiendommen. På denne måten oppfylder utleier driveplikten, men loven setter spesifikke betingelser til leieforholdet. Blant annet må utleier melde inn leieforholdet til kommunen. Slik kan kommunen ta stilling til om vilkårene for driveplikt i jordlovens §8 er oppfylt.

«Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg» (Jordlova, 1995, §8).

Det første kravet er at arealet må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Det vil si at den som ønsker å leie jord må allerede disponere et gårdsbruk. Det andre er kravet om varighet, der avtalen skal være på minst 10 år av gangen. Den skal også være uoppsigbar fra utleiers side, men jordleier har mulighet til å si opp leieforholdet (Jordlova, 1995, §8). Unntaket er dersom det oppstår mislighold i leieforholdet. Da kan utleier si opp forholdet, for eksempel dersom betaling uteblir. Dette skal bidra til en stabilitet i driften for jordleier slik at viljen og muligheten til å investere i driftsgrunnlaget, samtidig som eierens disposisjoner ikke blir bundet opp i for lange tidsperioder av gangen (Landbruks- og matdepartementet, 2011b). Det andre som må oppfylles er kravet til skriftlighet. Leiekontrakten må være skriftlig undertegnet av begge parter, det er ikke tilstrekkelig med en muntlig avtale om bortleie (Jordlova, 1995, §8). Det siste kravet går på at det skal være en driftsmessig god løsning. Dette er en bestemmelse som åpner for skjønn, og det er landbruksmyndighetenes oppgave å avgjøre hva som anses som en driftsmessig god løsning (Landbruks- og matdepartementet, 2011b).

I Stortinget ligger det nå et forslag oppe til behandling som foreslår å fjerne kravet om 10 års leiekontrakter i jordloven. Dette er begrunnet i et ønske om å ha mulighet til å inngå mer fleksible leieforhold, slik at jordleier og grunneier står mer fritt i forhandlingene om innholdet i leiekontrakten. *«I tråd med arbeidsgruppas tilråding foreslår departementet på denne bakgrunn at regelen om 10 års leietid oppheves, og at det ikke oppstilles noe krav til leietidens varighet»* (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, S. 72). I samme dokument foreslås det å fjerne kravet om at jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Dette vil gjøre det lettere for nye aktører å komme inn i landbruksnæringen gjennom å åpne opp for drift også for aktører uten egen gård (Landbruks- og matdepartementet, 2016a).

Ved forpaktning er det litt andre regler som gjelder, og forholdet reguleres av forpaktingsloven. Dersom det leies ut landbrukseiendom på mindre enn 5 dekar er det unntatt fra loven (Forpaktingsloven, 1965). Det som skiller fra jordleieforhold er blant annet krav til varighet. I forpaktningstilfeller er kravet til varighet på avtalen 5 år (Forpaktingsloven, 1965, §7). I tillegg har begge parter mulighet til å si opp avtalen med krav til ett års varsel (Forpaktingsloven, 1965, §8). I likhet med jordleietilfeller er det også krav om at forpaktningkontrakten skal være skriftlig (Forpaktingsloven, 1965, §3).

KAP 2. METODE

Denne delen av oppgaven tar for seg den metodiske tilnærming i studiet, og hvordan de ulike problemstillingene skal besvares. Bakgrunn for valg av tilnærming og hvordan de ulike innsamlingsmetodene er brukt, og hvorfor, er beskrevet. Til slutt er det også gjort en vurdering av etiske avveininger, samt metodiske refleksjoner.

2.1 Valg av forskningsmetode

Metode kan beskrives som fremgangsmåten som brukes til finne informasjonen man trenger for å besvare de forskningsspørsmålene som stilles. Vi skiller mellom to hovedtyper forskningsmetoder i samfunnsvitenskapelige studier, kvalitativ og kvantitativ metode. Kvalitativ metode handler om «myke fakta» som bilder og tekst, og om å tolke og forstå et fenomen. Kvalitativ metode gjøres gjennom dybdeintervjuer med utvalgte kandidater, samt dokumentstudier, observasjonsstudier og til dels spørreundersøkelser. Kvantitativ metode forholder seg mer til kvantifiserbare størrelser som tall og statistikk, og det som kalles «harde fakta» (Forskningsetiske komiteer, 2010).

Denne oppgaven er hovedsakelig besvart gjennom bruk av kvalitativ metode, men det er også brukt noe kvantitativ metode for å besvare de ulike underproblemstillingene. Hovedmålet med oppgaven er å avdekke eventuelle jordvernsutfordringer ved overgangen til leiedrift i landbruket. Dermed mener jeg at kvalitativ metode egner seg, da dette er et fenomen som jeg skal gå i dybden på. Deler av denne studien kan også belyses gjennom statistikk og tall, men for å avdekke sammenhenger og konsekvenser er kvalitativ metode foretrukket. For å forske på dette har jeg valgt et eksplorerende design, som ofte brukes i kvalitative undersøkelser. Eksplorerende design beskrives som et utforskende studie som benyttes for å gi forståelse og innsikt om et fenomen (Sander, 2016). Eksplorerende design egner seg også der man er usikker på hva utfallet av oppgaven blir, og der oppgavens oppbygning endres ettersom nye funn blir gjort (Forskningsetiske komiteer, 2010). I denne oppgaven valgte jeg en overordnet hovedproblemstilling som vil bli besvart gjennom de ulike underproblemstillingene. Disse underproblemstillingene har blitt forandret ettersom jeg har tilegnet meg mer informasjon.

2.2 Valg av case og undersøkelsesområde

For å belyse temaet har jeg valgt å ta utgangspunkt i en bestemt kommune som undersøkelsesområde. Dette er en naturlig begrensning da tidsavgrensningen i en masteroppgave ikke tillater å studere et slikt fenomen på en mer overordnet skala. Caseundersøkelser kjennetegnes ved at en avgrensner seg enten geografisk eller på andre måter for å skaffe dyp forståelse rundt et fenomen. Yin (2013) definerer et case som «*empirical inquiry that investigates a contemporary phenomenon (the case) in depth and within its real life context*». Dette støttes av Johannessen et al. (2011) som sier at casestudie kjennetegnes ved at forskeren henter inn mye informasjon om det bestemte området eller fenomenet over tid gjennom detaljert og omfattende datainnsamling. Caseundersøkelser gjennomføres ofte ved hjelp av kvalitativ tilnærming med intervju, men det kan også anvendes kvantitative data som for eksempel statistikk (ibid). Jeg valgte Ås som casekommune i denne oppgaven fordi jeg ønsket å undersøke fenomenet i en kommune som var preget av utbyggingspress på landbruksarealer. I den nye regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus er Ås pekt ut som regional by, noe som betyr at kommunen må legge til rette for en betydelig bolig og næringsvekst i årene som kommer

(Plansamarbeidet, 2015). Dermed anser jeg Ås for å være en kommune med sterkt utbyggingspress, og dette kombinert med at Ås kommune har mye landbruksareal som ligger tett på sentrum gjør dette til en relevant problemstilling i kommunen både i nåtid og i overskuelig fremtid. Ås kommune er også lett tilgjengelig for meg som masterstudent, noe som var en medvirkende faktor til at det kommunen ble valgt som caseområde.

2.3 Metodebeskrivelse

2.3.1 Dokumentstudie

Dokumentstudie er benyttet for å innhente empirisk materiale, samt for å danne utvalget for dybdeintervjuene. Dokumentstudie er et vidt begrep som kan omfatte offentlige dokumenter, aviser, historiske kilder og annet skriftlig materiale (Holberprisen, u.å). Det kan anses som både kvalitativt og kvantitativt, da det også innebærer statistikk og tall (Jacobsen, 2015). Dokumentstudie er brukt i denne oppgaven for å i hovedsak belyse problemstillingen «*I hvilken grad er eie- og leiesituasjonen vesentlig for grunneiers vilje til å bygge ned landbruksjord?*». Det er også brukt som supplerende informasjon i de andre problemstillingene. For å gjøre dette er det analysert case-spesifikke dokumenter som relevante kommunale plandokumenter, spesielt «*Konsekvensutredning arealinnspill – Rådmannens anbefalinger*» (Rådmannen i Ås, 2015). Gjennom en analyse av dette dokumentet kan jeg si noe om hvilke aktører som fremmer arealinnspill, noe som er et ledd i en konklusjon for delproblemstillingene. Det er også brukt for å se om driftssituasjonen på bruket vektet i behandlingen av omdisponeringsforslaget hos kommunen. Andre dokumenter som er analysert er kommuneplanens areal- og samfunnsdel, planbeskrivelse av kommuneplanen, planprogrammet og planstrategi for Ås kommune. Regionale og statlige dokumenter er også analysert for å få innblikk i hva som vektlegges av kommunen i deres arealforvaltning.

2.3.2 Intervju

Forundersøkelse

Tidlig i arbeidsprosessen gjennomførte jeg en forundersøkelse med en storbondeaktør i Ås kommune som både eier og leier mye landbruksareal. Dette var for å skaffe meg en dypere forståelse av situasjonen i kommunen angående drift og leie i jordbruket, og for å belyse temaet fra en direkte part. Det var nyttig for å avdekke bekymringer og utfordringer knyttet til leiedriften, og det har bidratt til å spisse problemstillingene. Dette ble gjennomført som et ustrukturert intervju, der jeg hadde forberedt noen spørsmål, men samtalen i all hovedsak fløt fritt. På denne måten fikk respondenten styre samtalen inn på elementer og utfordringer som han har erfaring med knyttet til det å være jordleier.

Utvalgsstrategier

Utvalgsstrategien som er brukt for å finne respondenter i denne oppgaven er en blanding av strategisk utvelgelse og kvoteutvelgelse (Johannessen et al., 2011). Utvalget av respondenter er gjort gjennom en analyse av arealinnspillene til kommuneplanrulleringen.

Det er rapporten «*Konsekvensutredninger av arealinnspill – Rådmannens anbefalinger*» (Rådmannen i Ås, 2015) som har fungert som bakgrunn for utvalget av respondenter. Jeg har gjort en kvantitativ undersøkelse av denne rapporten, der jeg gikk igjennom alle arealinnspillene og så hvilke som omhandlet omdisponering av landbruksjord. Deretter så jeg på hvor mange av disse arealinnspillene som var fremmet av grunneier eller av en privat utbygger på vegne av grunneier. I denne oppgaven har jeg valgt å begrense utvalget til å gjelde grunneierinitierte innspill for å avdekke drivkrefter bak viljen til å omdisponere. På den måten kan jeg påpeke eventuelle jordvernsutfordringer som følge av dette. Jeg kontaktet alle relevante grunneiere over telefon og presenterte meg selv og min oppgave. Deretter spurte jeg om de var villige til å stille opp til intervju. Jeg spurte også om driftssituasjonen på arealet, og det fremkom at det dreier seg om leiedrift på alle arealinnspillene til kommuneplanen. Jeg fikk opplyst hvem jordleier på arealet er, og tatt kontakt med de for å høre om de vil stille til intervju på samme måte som med grunneierne.

Dette har resultert i fire grunneierinformanter og tre jordleieinformanter i denne studien. Grunnen til dette er at det for det første var utfordrende å skaffe informasjon om hvem som var grunneier på de aktuelle arealene. For det andre var ikke alltid kontaktopplysninger om de relevante personene tilgjengelig, noe som gjorde oppretting av kontakt utfordrende. Eier 1, 2, 3 og 4 er grunneiere som har kommet med arealinnspill til kommuneplanen som vil omfatte omdisponering av landbruksareal. Leier 1, 2 og 3 er jordleiere på noen av arealene hvor det er fremmet omdisponeringsforslag. Informant 8 og 9 er ansatt ved landbrukskontoret i Follo og plankontoret i Ås kommune.

Gjennomføring

Intervju som forskningsmetode er brukt for å belyse alle problemstillingene i denne studien. De ulike problemstillingene er forbundet med de ulike respondentgruppene. Intervju med grunneiere er gjort for å besvare problemstillingene «*Hvilke drivkrefter påvirker grunneiers vilje til omdisponering?*» og «*I hvilken grad er eie- og leiesituasjonen vesentlig for grunneiers vilje til å bygge ned landbruksjord?*» Jordleiere er intervjuet for å besvare sistnevnte problemstilling, samt «*I hvilken grad føler jordleier de har mulighet til å påvirke omdisponeringsforslag på leid areal?*», og «*Hvordan påvirker leiekontraktene jordleiers driftssikkerhet og medvirkningsmulighet?*». Til slutt er representant fra landbrukskontoret og plankontoret intervjuet for å besvare underproblemstillingen «*I hvilken grad vurderer arealplanleggeren driftsstruktur som en del av vurderingen rundt nedbygging?*» Dermed blir hovedproblemstillingen grundig opplyst fra flere vinkler.

De kvalitative intervjuene har blitt gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Semistrukturerte intervjuer karakteriseres som et intervju der man har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt. Spørsmål, temaer og rekkefølge kan variere, og forskeren kan bevege seg frem og tilbake i intervjuguiden (Johannessen et al., 2011). For denne oppgaven er det viktig at respondentene får snakke fritt rundt temaet slik at tanker og holdninger kommer frem. Samtidig er det viktig å få svar på noen essensielle spørsmål for å

besvare problemstillingene. Derfor har jeg forholdt meg til en intervjuguide for å sikre at jeg får svar på de viktigste spørsmålene. Ved å følge denne intervjumetoden blir det mulighet for diskusjon og meningsutveksling underveis.

Litteratur og tidligere forskning dannet grunnlaget for utforming av intervjuguiden i denne studien. På denne måten vil det bli naturlig å diskutere funnene fra denne forskningen opp mot eksisterende teori og datagrunnlag. Dermed blir det en naturlig kobling mellom teori-, resultat- og diskusjonskapittelet.

Intervjuene ble utført i perioden 18.02 – 07.03. De ble gjennomført hjemme hos de aktuelle respondentene for å gjøre det mest mulig beleilig for informantene. Samtidig vil det føre til at informantene føler seg trygge og komfortable i et kjent miljø (ibid). Informantene fikk tilbud om tilsendt intervjuguide på forhånd slik at de fikk tid til å forberede seg. Fordelen med dette er at informantene kan tenke igjennom spørsmålene og komme med reflekterte svar. Respondentene ble også spurt om samtykke til å ta opp samtalen slik at jeg ikke trengte å bruke tid på å notere underveis. I etterkant av intervjuene ble svarene analysert og transkribert, for så å sammenlignes med svar fra de andre kandidatene. Dette er presentert i kapittel 4 om resultatene.

2.4 Ethiske avveininger

Resultatene i oppgaven baserer seg i stor grad på funn gjort gjennom dybdeintervjuene. I slike intervju er det viktig å ivareta integriteten til intervjuobjektet både under intervjuet og i etterkant i form av analysering av svar og publisering. Johannessen et al. (2011) hevder forskeren skal følge tre hovedretningslinjer når det gjelder hensyn til informanten. *Informantenes rett til selvbestemmelse og autonomi, Forskerens plikt til å respektere informantenes privatliv, og forskerens ansvar for å unngå skade (ibid)*. Det første sikres gjennom at informantene i denne studien på ethvert tidspunkt har rett til å trekke seg dersom personen ombestemmer seg og ikke ønsker å delta. Det er også innhentet skriftlig samtykke til å delta i studien fra alle respondentene. Det andre sikres gjennom at respondentene i studien ikke vil kunne gjenkjennes ved personopplysninger, og alt av materiale anonymiseres. Det siste er mest relevant for medisinske studier, men det er ingen informasjon i denne studien som er krenkende eller skadende for noen parter.

Dette prosjektet er ansett som meldepliktig, og godkjent av NSD – Norsk senter for forskningsdata. Informantene har fått utdelt informasjonsskriv om hva det innebærer å delta i prosjektet, og hvordan opplysninger vil bli behandlet (Vedlegg 5). Jeg har valgt å unngå grafisk fremstilling av de aktuelle arealinnspillene for å styrke respondentenes anonymitet. I stedet er de fremstilt i en tabell hvor kun faktaopplysninger relevant for problemstillingene fremkommer (Tabell 1).

2.5 Reliabilitet og validitet

Det er vanlig å måle et slikt forskningsprosjekt etter to kriterier, reliabilitet og validitet. Validitet er dataenes relevans og gyldighet for de problemstillingene som skal undersøkes

(Johannessen et al., 2011). Vi skiller i hovedsak mellom ekstern og intern validitet. Ekstern validitet baserer seg på i hvilken grad en kan generalisere på bakgrunn av funn i studien. Dette er som nevnt en studie der jeg ønsker å avdekke jordvernsutfordringer ved overgangen til jordleie i landbruket hvor Ås er brukt som casekommune. Det gjør at det er vanskelig å generalisere, da det kan ligge andre faktorer og forhold til grunn i andre kommuner. For eksempel vil drivkrefter bak grunneiers vilje til omdisponering kunne være forskjellig i kommuner med stort og lite utbyggingspress. Utvalget respondenter reduserer også muligheten for å generalisere. Den interne validiteten omhandler hvorvidt en undersøger det en faktisk ønsker å undersøke. Jeg vil anse den interne validiteten som sterk i denne oppgaven. Jeg har utarbeidet en intervjuguide på bakgrunn av teori, pilotundersøkelse og relevant informasjon fra dokumentstudiene, slik at det ga et godt grunnlag for å svare på de ulike problemstillingene. Intervjuene er også tatt opp på båndopptaker og analysert i etterkant, slik at sjansen for å misforstå respondenten reduseres. Deretter laget jeg en matrise over alle spørsmålene og kandidatenes svar. Dette dannet grunnlaget for å kunne sammenligne og avdekke trender og sammenhenger. Dermed har intervjuene først blitt transkribert, deretter sammenlignet, noe som bidrar til å sikre en høy intern validitet. Det må allikevel veies inn at intervjuene ga veldig mye informasjon, så en utlukingsprosess har vært nødvendig for å fokusere svarene inn mot tematikken.

Reliabilitet kan beskrives som dataenes pålitelighet og hvor nøyaktige de er (ibid). En høy grad av reliabilitet sikres gjennom etterprøvbareheten til forskningen som er gjennomført. Det er vanskelig å få nøyaktig samme resultat i et forskningsprosjekt som i stor grad baserer seg på dybdeintervju. Svarene kan være preget av humøret, villigheten og dagsformen til respondenten, noe som gjør at svarene kan variere noe. Det er en svakhet ved intervju som metode. Samtidig suppleres funnene av dokumentstudier, noe som styrker etterprøvbareheten.

2.6 Metoderefleksjoner

Jeg anser det som en styrke at case er brukt som metode for å avdekke jordvernsutfordringer ved overgangen til jordleie som driftsform i landbruket. Det at jeg har begrenset meg til en kommune gjør at jeg har mulighet til å gå i dybden på materien og avdekke sammenhenger mellom ulike faktorer. Det gir også mulighet til å skille mellom korrelasjoner og kausale sammenhenger. Dette gjør at jeg anser metoden til å ha fungert bra for den type eksplorerende design som er brukt i denne oppgaven.

Fenomenet kunne blitt undersøkt på en større skala og over et større geografisk område gjennom bruk av kvantitativ metode. Fordelen med det ville være at det i større grad kunne være overførbart til andre kommuner og regioner. Men det ville gå på bekostning av dypdykket i materien og en ville ikke i like stor grad kunne avdekke sammenhenger og overordnede jordvernsutfordringer. Det ville vært vanskelig å avdekke de enkelte aktørens holdninger og tanker gjennom å analysere statistikk.

Denne studien har en selektiv informantgruppe som nevnt tidligere er plukket gjennom strategisk- og kvoteutvelgelse. Fordelen med det er at alle respondentene i stor grad er relevante for å besvare de ulike problemstillingene. Ulempen med dette er at oppgaven får noen naturlige begrensninger. I rådmannens konsekvensutredning av arealinns spill viser det seg at alle grunneierne som har fremmet arealinns spill ikke er selvdrivende bønder. Dette fører til at gruppen selvdrivende bønder som ønsker å omdisponere faller utenfor. Dermed blir det vanskelig å sammenligne disse gruppene. Det som sammenlignes er dermed grunneier som ikke er aktive bønder, med bønder som er jordleiere. Disse jordleierne er også grunneiere på noe eget areal, og dermed kan en også sammenligne selvdrivende bønder med de som leier ut arealet. Ettersom hovedfokus i dokumentstudien var å se hvem som foreslår omdisponering, er det i seg selv et interessant funn at samtlige grunneierinitierte arealinns spill på landbruksjord omhandler leiedrift.

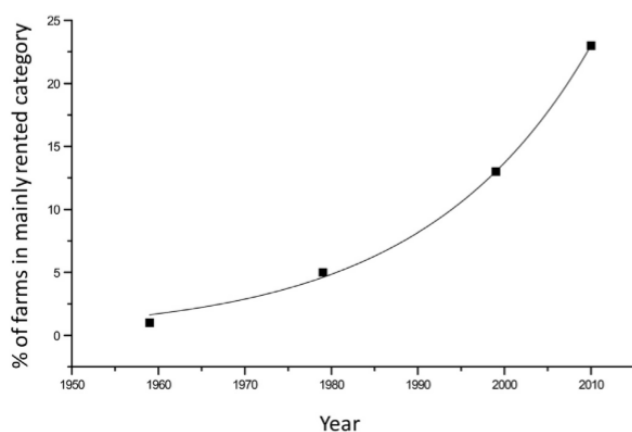
I og med at det er et begrenset utvalg respondenter i denne oppgaven er det vanskelig å generalisere og si at funn i studien gjelder for alle, og utenfor Ås. En svakhet ved studien er dermed overførbarheten og generaliseringen. Det er derimot slik at noen funn i denne studien er mer generaliserbare enn andre. Når det kommer til jordleiers medvirkningsmuligheter og grunneiers motivasjon for nedbygging kan dette generaliseres til kommuner med lignende egenskaper i form av utbyggingspress på dyrka mark. Det er vanskeligere å generalisere funnene knyttet til hvilke aktører som fremmer utbyggingsforslag. Studien viser at grunneiere i stor grad står for omdisponeringsforslagene, men det er dermed ikke sagt at dette gjelder for andre kommuner eller hele regionen. En styrke ved denne metoden er at det gir økt forståelse for fenomener og avslører sammenhenger. Ved å studere et slikt fenomen i dybden har jeg avdekket sammenhenger mellom ulike momenter som sammen utgjør en trussel for jordvernet.

KAP 3. TEORI

Det teoretiske perspektivet skal bidra til å danne et grunnlag for drøftingen av jordvernsutfordringer ved overgangen til jordleie i landbruket. For å gjøre dette vil jeg presentere teori og tidligere forskning relatert til strukturendringen i landbruket, drivkrefter bak landskapsendringer, og medvirkning i et liberalt plansystem.

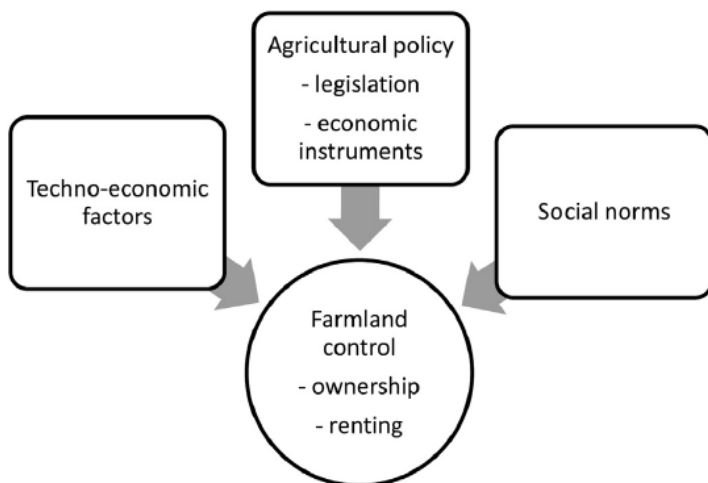
3.1 Strukturendringen i landbruket

Norge er et av de siste landene i Europa hvor den strukturelle utviklingen i landbruket i stor grad er statlig regulert gjennom lover og tilskuddsordninger (Forbord et al., 2014). Dette støttes av Holden et al. (2016) som sier at landbruksstrukturen i Norge er tett koblet til de politiske virkemidlene og markedsendringene. Dette fører til at landbruket er veldig sårbart for politiske endringer, for eksempel med tanke på kutt i tilskuddsordninger. Resultatet er at Norge har en eiendomsstruktur i landbruket som domineres av mange små enheter, til forskjell fra mesteparten av Europa der landbruket har utviklet seg til mye større enheter. Dette har ført til en sterk økning i kategorien «*partly rented farms*», og fenomenet jordleie (Figur 2) (Forbord et al., 2014). I 1959 var det 198 315 aktive landbrukseiendommer i Norge. I 2011 var dette tallet nede i 46 624, samtidig som antallet landbrukseiendommer var relativt stabil (ibid). I perioden 1999 til 2014 ble antallet landbruksbedrifter redusert med hele 39% (Rygh et al., 2015).



Figur 2: Økningen i bruk som er i kategorien «hovedsakelig leiedrift». (Forbord et al., 2014).

Denne overgangen fra dominant eiedrift til økende leiedrift skyldes ifølge Forbord et al. (2014) tre faktorer (Figur 3). For det første er det den tekno-økonomiske utviklingen som har ført til økende stordriftsfordeler (*economies of scale*) i landbruket. For det andre er det sterke sosiale normer som forhindrer salg av landbrukseiendommer. Det tredje er det strenge lovverket som vanskeliggjør salg blant annet i form av odelsretten (ibid).



Figur 3: Faktorer som påvirker landbruksstruktur (Forbord et al., 2014).

De tekno-økonomiske faktorene omhandler både behovet for, samt muligheten til, å drive et større areal per bonde. Behovet for større areal kommer som en følge av teknologisk utvikling der maskineriet som brukes kan håndtere drift av mer areal. I dag er også situasjonen slik at en korndrivende bonde har større behov for areal for å drive økonomisk lønnsom drift. Siden 1990 har bytteforholdet mellom salgspris per kg korn og ulike innsatsfaktorer blitt forverret (Yara, 2017). Dette støtter opp om behovet for storskaladrift, og dette blir påpekt av Forbord et al. (2014) som en viktig faktor for bøndene til å anskaffe ytterligere landbruksareal. Ettersom salgsprisen blir lavere, og innkjøpsprisen på nødvendige faktorer høyere, trenger en bonde mer areal i drift for å kompensere og opprettholde en økonomisk drivverdig produksjon.

Kjøp av landbruksareal i Norge vanskeliggjøres gjennom lovverket. I Norge har vi det særnorske fenomenet odelsrett som begrenser muligheten for kjøp og salg av landbrukseiendommer ut av familien. Odelsretten gir bestemte arvinger en forkjøpsrett ved eierskifte (Regjeringen, 2016). Dette begrenser muligheten for en som ønsker å erverve tilleggsareal til eksisterende drift, men også for potensielle nye bønder som vil inn i markedet. For erverv kreves også som hovedregel konsesjon, og kommunen har mulighet til å sette vilkår for konsesjonsbevilgningen. Et eksempel på et slikt vilkår kan være boplikt. Boplikt brukes som vilkår for å sikre helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap (Landbruksdirektoratet, 2017a). Eiendommer som er mindre enn 100 dekar totalt, og med mindre enn 25 dekar fulldyrka jord er ikke konsesjonspliktig (Landbruksdirektoratet, 2017b). Fra perioden 2006 til 2015 har mindre enn 5% av landets landbrukseiendommer skiftet eier årlig. Av dette er det kun 38% som omfatter eierskifte der tidligere eier ikke er i familie med ny eier (Rognstad et al., 2015).

De sosiale normene er elementer som personlig tilknytning til arealet og sosiale mekanismer og forventninger knyttet til landbrukseiendommen. Dette innebærer ting som moralske forpliktelser til landbruket, og sosiale bånd og forpliktelser til omkringliggende landbruksnaboer. Under denne kategorien faller også arveforholdene, og muligheten for at

neste generasjon skal få lov til å overta gården, noe som demper salgsviljen. Dette er faktorer som gjør at grunneier er restriktiv når det kommer til salg, og heller velger å leie ut arealet (Forbord et al., 2014). Disse restriksjonene har tvunget fram økt jordleieandel i landbruket. Dette er ofte en god løsning for både eier og leier, da eier som ikke ønsker å selge får oppfylt driveplikten i jordloven, samtidig som leieren får ytterligere areal for å drive storskaladrift til en rimeligere penge enn å kjøpe (ibid).

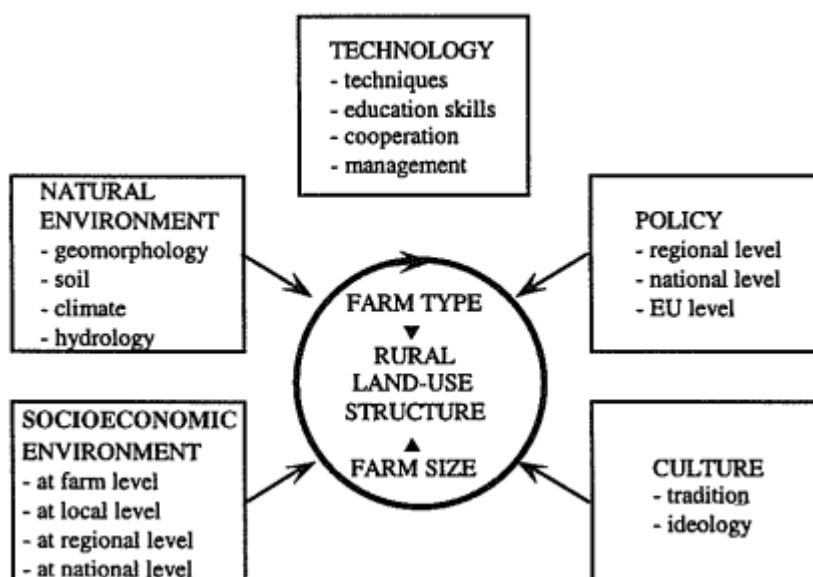
Det rettes bekymring mot effektene av den nyliberale trenden vi ser i politiske kretser som er for mindre statlig involvering. Flere partier ønsker å åpne opp norsk landbruk for økt internasjonal konkurranse som vil føre til ytterligere behov for storskaladrift. Dersom ikke regelverket som omhandler muligheten for salg av landbrukseiendommer endres, så vil denne trenden med økende andel leiedrift fortsette i overskuelig fremtid (ibid).

3.2 Drivkrefter bak landskapsendringer

Å studere drivkrefter bak landskapsendringer kan bidra til å skape en økt forståelse for grunneier og jordleiers motivasjoner, og dermed identifisere eventuelle jordvernsutfordringer knyttet til driftsstrukturen i landbruket.

Det er gjort mange studier på drivkrefter bak landskapsendringer på forskjellige skalaer og fagfelt (Se for eksempel Brandt et al., 1999; Bürgi et al., 2004; Eiter & Potthoff, 2007; Schneeberger et al., 2007). Definisjonen på en drivkraft er ifølge Bürgi et al. (2004) «*The forces that cause observed landscape changes.*» Med andre ord er en drivkraft et veldig vidt begrep, noe som krever en ytterligere presisering for å anvendes i praksis.

En som har forsøkt å forme et analytisk rammeverk for studeringen av drivkrefter er Brandt et al. (1999), og videreutviklet av blant annet Bürgi et al. (2004). De grupperer drivkreftene som forårsaker landskapsendringer inn i fem hovedkategorier (Figur 4). Disse fem hovedkategoriene er sosioøkonomiske drivkrefter (*Socioeconomic environment*), Naturlige forhold (*Natural environment*), Teknologiske drivkrefter (*Technology*), Politiske drivkrefter (*Policy*) og kulturelle drivkrefter (*Culture*). Denne distinksjonen er gjort for å forsøke å definere hovedtypene og deres underliggende faktorer, og for å se om noen elementer har større innvirkning på landskapsendringer enn andre. Det er viktig å påpeke at disse drivkreftene ikke er designet for dette formålet. Distinksjonen av drivkrefter er gjort for å forsøke å forutse landskapsendringer, og hvilke parameter som påvirker disse endringene (Brandt et al., 1999). Jeg mener at de også kan anvendes til å studere motivasjon bak forslag om nedbygging av landbruksarealer, da de ulike elementene som påvirker motivasjonsviljen også kan grupperes etter disse kategoriene.



Figur 4: Kategorier av drivkrefter bak landskapsendringer (Brandt et al., 1999).

Drivkreftene er ofte vanskelig å skille fra hverandre i praksis, og de fleste landskap er påvirket av faktorer fra alle fem gruppene (Schneeberger et al., 2007). Dette støttes av Brandt et al. (1999) som konkluderer med at denne grupperingen i stor grad er nyttig når en skal studere årsaker til landskapsendringer, og i deres studie viste det seg at alle store landskapsendringer ble forårsaket av en eller flere av disse drivkreftene. Disse faktorene spenner også over mange fagfelt, som gjør at tverrfaglige undersøkelser kan bidra til økt forståelse for dynamikken (Bürgi et al., 2004).

Sosioøkonomiske drivkrefter

Dette er en vid kategori som hovedsakelig omfatter det økonomiske aspektet. Dette er økonomiske forhold på flere nivåer både lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Markedsøkonomien og globaliseringen påpekes herunder som viktige faktorer (Brandt et al., 1999). I norsk sammenheng kan subsidieforhold, økonomisk vinning ved salg av landbrukseiendom samt salgspris på produkter anses å falle innunder denne kategorien. Det samme gjelder muligheten for alternative inntektskilder for bønder og endring i stordriftsfordeler (ibid). Dette er forhold som blir direkte påvirket av politiske vedtak, noe som gjør at sosioøkonomiske drivkrefter og politiske drivkrefter henger tett sammen (Bürgi et al., 2004).

Politiske drivkrefter

De politiske drivkreftene omfatter alle typer politiske føringer og vedtak. Dette er både på lokalt nivå i form av kommunepolitikk og bestemmelser, regionalt nivå i form av regionale føringer, nasjonalt nivå i form av statlige føringer og på et globalt nivå. Politiske vedtak kan virke som både direkte og indirekte drivkrefter for landskapsendringer, herunder endringer i landbruket (Brandt et al., 1999). Planlegging har dermed en viktig rolle da den bestemmer arealbruken innenfor gitte områder, noe som direkte påvirker bøndenes drivervilkår. Denne

kategorien påpekes å ha stor innvirkning på landbruket (Schneeberger et al., 2007) og Saglie et al. (2006) anser lokalpolitikere som de viktigste aktørene bak nedbygging av landbruksjord.

Naturlige forhold

Denne kategorien omhandler de stedsspesifikke kvalitetene ved det bestemte arealet man studerer. Bürgi et al. (2004) påpeker viktigheten av å avgrense studieområdet for å kunne ta høyde for de naturlige forholdene for det bestemte arealet. Under denne kategorien plasseres ting som jordkvalitet, klima, vanningsforhold og geomorfologi (ibid). Bürgi et al. (2004) gjør også distinksjonen mellom stedsspesifikke faktorer som topografi, og mer generelle «*naturlige forstyrrelser*». Disse kreftene opererer på en mer global skala, som for eksempel klimaendringene.

Teknologiske drivkrefter

Teknologiske drivkrefter omfatter den store utviklingen innenfor teknologi, og hvilke følger det får for landskapet. Herunder plasseres utviklingen i behovet for maskineri, utdanning for landbrukssektoren og utvikling av nye teknikker (Brandt et al., 1999). Blant annet har den voldsomme teknologiske utviklingen i landbruket de siste 50 årene ført til redusert behov for arbeidskraft, samt at bøndene er kapable til å håndtere stadig mer areal da maskiner har tatt over jobben som tidligere krevde kroppsarbeid (Sevatdal, 2014). Dette gjør det mulig for bøndene å håndtere stadig større arealer, og støtter opp om behovet og muligheten for storskaladrift (*economies of scale*) (Forbord et al., 2014).

Kulturelle drivkrefter

Denne kategorien er ikke enkelt å påpeke spesifikt, men det handler om ting som tradisjon, identitetsfølelse og ideologi. Det er knyttet til verdier og følelser hos de enkelte aktørene, som for eksempel bøndene. Dette påpekes å være en større og viktigere faktor enn tidligere antatt, da det er vanskelig å forklare endringer uten å ta høyde for den enkelte grunneiers tanker og verdier (Brandt et al., 1999). Dette støttes av Sletmö (2014) som sier at jordbrukeren påvirkes av både interne faktorer som identitet, plass, familie og sosiale nettverk.

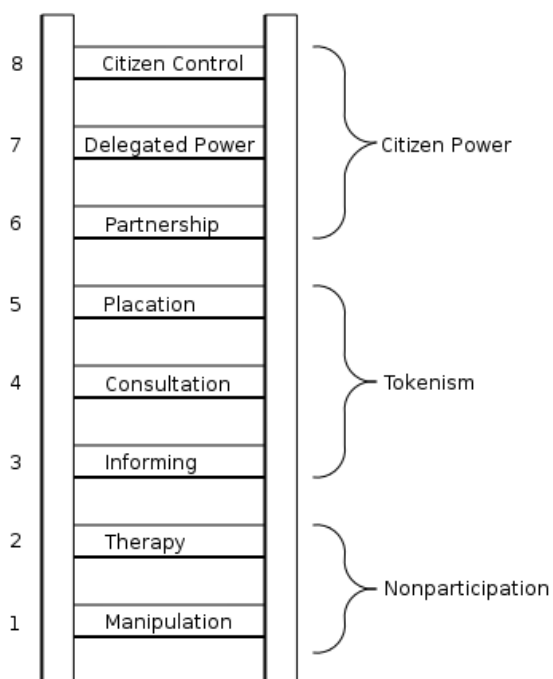
Ytterligere distinksjoner

Bürgi et al. (2004) påpeker også behovet for å skille mellom interne (*intrinsic*) og eksterne (*extrinsic*) drivkrefter. Der man studerer et fenomen, for eksempel omdisponering i en kommune, vil kommuneplaner og kommunale bestemmelser være interne politiske drivkrefter, mens statlige og regionale føringer vil være eksterne politiske drivkrefter. Denne distinksjonen kan også gjøres for flere av drivkraftkategoriene, for eksempel naturlige forhold. Her vil stedsspesifikke faktorer som jordkvalitet og lysforhold være interne drivkrefter, mens mer overordnede elementer som klimaendringer vil være eksterne. Denne distinksjonen påpekes også av Eiter og Pottoff (2007) som også skiller mellom det de kaller direkte og indirekte drivkrefter. Direkte drivkrefter er det som fører til en øyeblikkelig fysisk endring i landskapet, mens indirekte drivkrefter er bakenforliggende og kommer forut for de

direkte drivkreftene (ibid). Bürgi et al. (2004) påpeker også viktigheten av å skille mellom korrelasjon og kausalitet. Ved bruk av statistisk analyse kan det avdekkes korrelasjoner, men det identifiserer ikke kausale sammenhenger. Kausale sammenhenger kan avdekkes gjennom intervjuer med relevante aktører bak en landskapsendring.

3.3 Teori om medvirkning

I Norge er kravet om medvirkning i planlegging lovfestet i plan og bygningslovens § 5-1 som sier «*Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private [...] Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge*» (Plan- og bygningsloven, 2008, §5-1). Men denne lovparagrafen er åpen for tolkning og skjønnsutøvelse når det kommer til grad av medvirkning, noe Arnstein (1969) fremmet en kjent artikkel om på slutten av 1960-tallet. Hennes artikkel brukes ofte som referanse når man skal beskrive omfordelingen av makt i samfunnet, og i hvilken grad innbyggere og andre aktører har mulighet til å medvirke i arealforvaltningen. Til tross for at artikkelen er nesten 50 år gammel er den fortsatt høyaktuell som metode for å beskrive graden av omfordeling av makt i samfunnet, og hvilken grad av medvirkning det legges opp til.

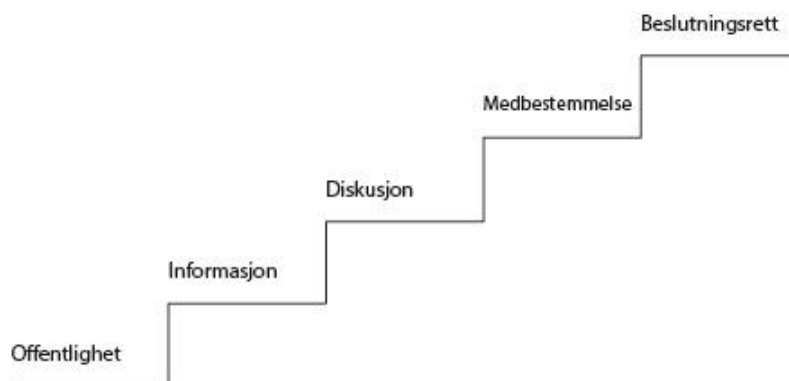


Figur 5: Grader av medvirkning (Arnstein, 1969).

Arnstein viser forskjellige grader av medvirkning i form av en stige, og beskriver forholdet mellom maktholderne og innbyggerne/brukerne på de forskjellige nivåene (Figur 5). Arnstein (1969) er klar på at denne fremstillingen er en forenkling, men påpeker at dette illustrerer at medvirkning lite konkret begrep. Arnsteins medvirkningsstige strekker seg fra

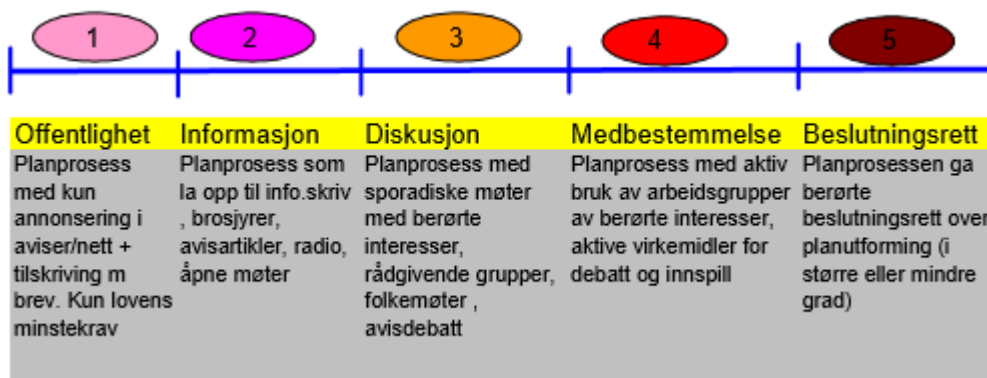
nonparticipation, gjennom flere nivåer av *tokenism*, til ulike nivåer av *citizen control*. *Nonparticipation* beskrives av Arnstein med de to laveste nivåene i form av *manipulation* og *therapy*. På disse nivåene er målet kun å overbevise og manipulere brukerne eller innbyggerne om en allerede utarbeidet idé eller konsept (ibid). De neste tre nivåene i stigen kalles for *tokenism* og inneholder *informing*, *consultation* og *placation*. Tokenism er ifølge Arnstein praksisen der det er mulighet for å fremme meninger og uttalelser, men det er ingen garanti for at meningene blir hensynstatt til eller vurdert (ibid). På dette nivået blir medvirkningen redusert til en påkrevd prosess som egentlig ikke har noen effekt på utfallet. På det øverste nivået av pyramiden finner vi forskjellige grader av *citizen power* i form av *partnership*, *delegated power* og *citizen control*. Ved en praktisering av medvirkning på disse nivåene vil balanseforholdet mellom maktholderne og innbyggerne jevnes ut gjennom at hele eller deler av makten overføres til innbyggerne (ibid).

Teorien til Arnstein (1969) har blitt brukt av mange som har forsket på medvirkning, og en av de som har videreført denne teorien er Sager (1991) som også påpeker at medvirkning er et lite konkret begrep som har mange nyanser. Han rangerer medvirkning på fem ulike nivåer etter Arnsteins (1969) prinsipper (Figur 6). Det laveste nivået her kalles *offentlighet*. Det innebærer ifølge Sager (1991) kun å oppfylle lovkravet om at alt planarbeid skal være offentlig og gir innbyggerne tilgang til dokumentene. Neste ledd er *informasjon*, hvor innbyggerne informeres om planene og strategiene som foreligger. Det tredje leddes kalles *diskusjon*. Her blir innbyggerne til en viss grad invitert til å fremme meninger, og her står rådgivning og dialog sentralt. De to siste nivåene er *Medbestemmelse* og *Beslutningsrett* som innebærer befolkningens rett til å i stor grad bestemme selv (Sager, 1991).



Figur 6: Medvirkningsnivå etter grad av innflytelse (Sager, 1991, modifisert).

En annen som har forsøkt å overføre Arnsteins (1969) modell til norsk sammenheng er Wøhni (2007). Her påpekes også mangfoldet i medvirkningsbegrepet, og Wøhni (2007) graderer i likhet med Sager (1991) medvirkning i de fem nivåene *Offentlighet*, *Informasjon*, *Diskusjon*, *Medbestemmelse* og *Beslutningsrett* (Figur 7).



Figur 7: Skala for grad av medvirkning (Wøhni, 2007)

Offentlighet beskriver en planprosess som kun forholder seg til lovens minimumskrav angående medvirkning. Det vil si at planen offentliggjøres ved oppstart av planarbeidet, og det annonseres høringsperioder. Alle plandokumenter vil være offentlig tilgjengelig, men det kreves aktiv søking for å finne informasjonen. Det tilrettelegges ikke for aktiv deltakelse, men hovedsakelig ressurssterke aktører vil ha anledning til å fremme innspill (Wøhni, 2007).

Informasjon beskriver en planprosess der det legges opp til et mer aktivt informasjonssdistribusjon. Men istedenfor å jobbe for å komme i dialog med innbyggere er det større fokus på innhenting og utdeling av informasjon. Forslagsstiller og kommunen er selektive når det kommer til informasjonen som profileres utad, og informasjonen som innhentes er ofte begrenset til faktainformasjon om arealet (ibid).

Diskusjon omhandler en prosess der det legges opp til mer aktiv medvirkning fra berørte parter. Her vektlegges informasjonsinnsamling istedenfor å bare fokusere på å gi informasjon ut. Gjennom debatt og diskusjon ønsker forslagsstiller å avdekke konflikter som kan skape problemer for gjennomføringen av prosjektet (ibid).

Medbestemmelse beskriver en form for medvirkning der det jobbes aktivt for å involvere befolkningen i planutformingen og hvor berørte parter skal være med på å utforme planen, noe som vil medføre en grad av medbestemmelse. Her legges det opp til ulike former for medvirkningsseminarer og planverksted hvor det jobbes aktivt for å innhente meninger og synspunkt fra innbyggerne. Det er viktig at disse innspillene og meningene bidrar til å påvirke resultatet (ibid).

Beslutningsrett legger opp til en prosess der beslutningsrett overføres til aktørene i medvirkningsprosessen. Dette kan være i form av delegert beslutningsrett fra politiske organer som sier at resultatet av medvirkningsprosessene skal være bestemmende for innholdet i planen, innenfor visse rammer (ibid).

Dette er en veldig systematisk fremstilling, og det kan oppstå utfordringer knyttet til å overføre dette til praksis, slik som Arnstein (1969) påpeker.

3.4 Liberalt plansystem og medvirkning

En som har overført medvirkningsutfordringer til norsk praksis er Falleth et al. (2010) i deres artikkel «*Challenges to Democracy in Market Oriented Urban Planning in Norway*». Her påpeker de at det nyliberale skiftet i planlegging til en mer markedsstyrt utvikling har ført til en planleggingspraksis der avgjørelser tidlig i prosessen tas i lukkede nettverk mellom kommunale planleggere og private utviklere. Dette svekker prosess-legitimiteten (*input based legitimacy*) ettersom resultatet ikke baseres på avgjørelse på bakgrunn av bred medvirkning. Det kan bidra til å styrke resultateffektiviteten (*output legitimacy*) ettersom planene utarbeides raskere og på den måten kan takle den utfordringen de er utarbeidet for å håndtere. Konsekvensen er at gjennomsiktigheten og ansvarligheten for planarbeidet svekkes (Falleth et al., 2010). Dermed har kritikken gått fra å rettes mot effektiviteten av planleggingen, til å rettes mot det faktum at det er for stort fokus på effektivitet, noe som fører til utfordringer knyttet til demokratiske kjerneverdier (Falleth et al., 2010; Mäntysalo et al., 2011).

En utfordring for planleggingen er å skape bred aksept for planer gjennom en medvirkningsprosess der alle grupper i samfunnet blir tatt hensyn til og har lik mulighet til å fremme meninger (Falleth et al., 2010). Dette er i Norge sikret gjennom lovverk som blant annet krever medvirkningstiltak i planprosesser. Men Falleth et al. (2010) påpeker at vi i Norge har sett en overgang til et mer liberalt plansystem som utfordrer disse demokratiske normene. Dette liberale skiftet i planleggingen har medført en endring i maktforholdet mellom det private og det offentlige. Tidligere var det i stor grad kommunen som var utformer av reguleringsplaner, men i dag ser vi at dette initiativet har blitt overført til de private aktørene (ibid).

Dette skiftet begynte med plan og bygningsloven av 1985 som åpnet for private reguleringsplaner, og dette har utviklet seg i økende grad til der vi er i dag hvor kommunene er avhengig av private innspill til kommuneplanrulleringen for arealutvikling. Så mye som 90% av reguleringsplaner i urbane strøk fremmes av private (ibid). Denne overgangen skyldes blant annet kravet om økt effektivisering av planlegging, noe som igjen har medført utfordringer knyttet til hvordan planer og prosesser kan legitimiseres. Derfor skiller artikkelforfatterne mellom begrepene resultat-legitimitet (*Output based legitimacy*), prosess-legitimitet (*input-based legitimacy*) og gjennomsikt-legitimitet (*throughput legitimacy*) (ibid).

Prosess-legitimitet handler om å legitimere gjennom prosess, og er avhengig av to former for borger medvirkning: Direkte medvirkning (*voice*), og indirekte medvirkning (*vote*). Indirekte medvirkning sikres gjennom kommunevalgene og innbyggernes rett til å stemme. Direkte medvirkning svekkes når viktige, elementære steg i planprosessen blir bestemt i lukkede forum som kun overværes av noen få ressurssterke aktører som utviklere og lignende, da den lovpålagte medvirkningsprosessen kommer på et senere stadie. Dette gjør

at den lovpålagte medvirkningen blir redusert til å enten protestere mot planen, eller å godkjenne den, istedenfor å være med å bidra til utfallet (ibid).

Gjennomsikt-legitimitet handler om i hvilken grad planprosessene og vedtakene er transparente og synlige for alle. Dette sikrer at politikerne er ansvarlige ovenfor befolkningen for deres beslutninger. I det norske lovverket er åpenhet og offentlighet sikret i den formelle delen av planleggingen, men det er ingen krav om dette i den uformelle delen av planarbeidet som er der viktige deler av planprosessen blir avgjort i tidlig fase (ibid).

Resultat-legitimitet handler om effektiviteten og resultatet av planene, og i hvilken grad løsningene som fremkommer svarer på ønsker og behov for fra de som blir berørt av forslaget. Disse avgjørelsene i såkalte «skyggenettverk» kan legitimeres dersom det øker kapasiteten til plansystemet gjennom å ta stilling til, og håndtere et større antall utfordringer på en god måte. Det er tross alt politikerne som bestemmer, og de blir vurdert etter hva de leverer (ibid).

Dette skillet påpeker også Mäntysalo et al. (2011) som skiller mellom prosess legitimitet (*input legitimacy*) og resultat effektivitet (*output efficiency*). Her avhenger prosess legitimiteten av i hvilken grad lover og regler knyttet til medvirkning og aktiv deltakelse i planlegging følges. Resultat effektivitet handler om effektiviteten, kapasiteten og forutsigbarheten av planleggingen. Mäntysalo et al. (2011) sier at disse faktorene ikke nødvendigvis er forenelige, da tidkrevende medvirkningsprosesser kan gå på bekostning av forutsigbarheten av utfallet, noe som igjen er en usikkerhet for utbyggere. Samtidig påpekes faren ved å ha for stort fokus på resultat effektivitet da det kan gå på bekostning av bred medvirkning. For å forhindre dette konkluderer Falleth et al. (2010) med at det blant annet trengs reformer som styrker den direkte medvirkningen til berørte aktører.

KAP 4. RESULTAT

Her vil jeg presentere resultatene fra dokumentstudiene og informasjonen fra intervjuene. Først vil funnene fra den kvantitative analysen presenteres hvor arealinnspillene på dyrka mark i Ås presenteres. Deretter fremkommer resultatene fra intervjuene. Dette kunnskapsgrunnlaget vil sammen med informasjon fra teorikapittelet danne grunnlag for diskusjonskapittelet.

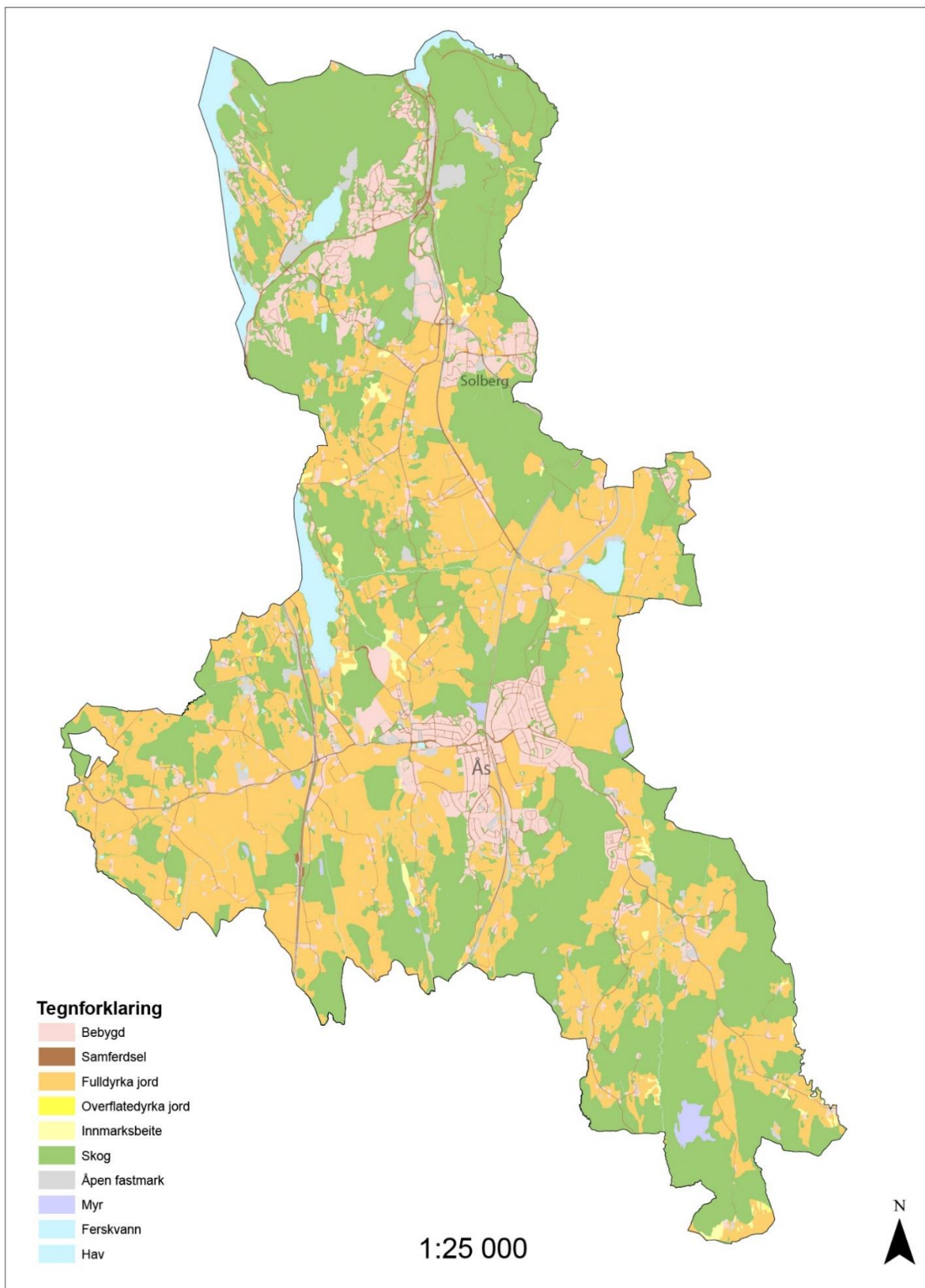
4.1 Presentasjon av Ås



Figur 8: Kart over Ås kommune i Akershus

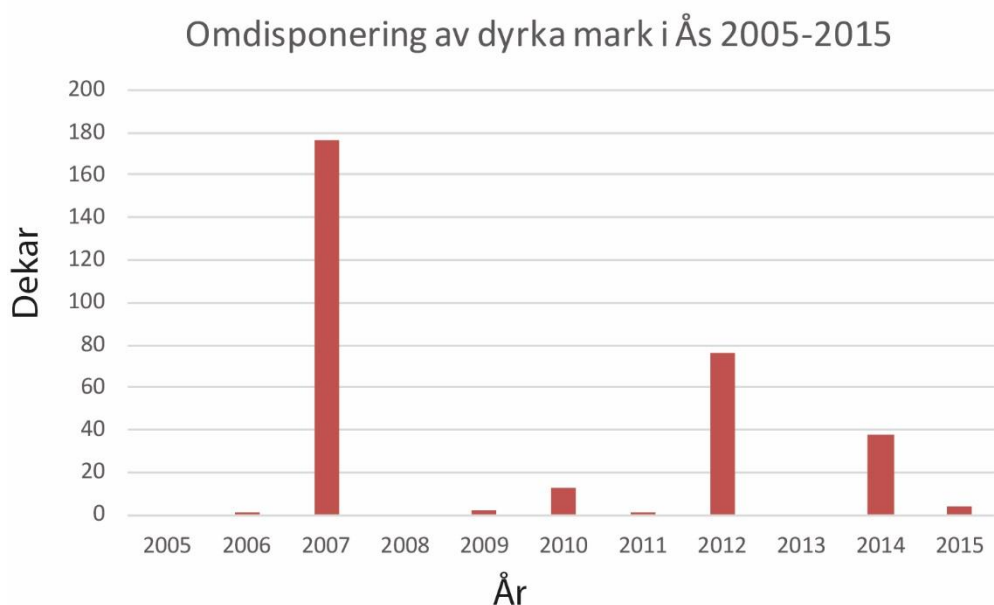
Ås Kommune ligger i Akershus og er den kommunen i Folloregionen med høyest befolkningsvekst fra 2005-2016 med en vekst på 31,2% (Ås Kommune, 2017). Det er også en av de kommunene i landet med høyest forventet befolkningsvekst frem mot 2040 (SSB, 2014). Dette fører til at kommunen er under press for å levere nok boliger for å huse den økende befolkningen. Samtidig skal kommunen opprettholde sin status og identitet som en tradisjonell landbrukskommune der befolkningen har jordbruk tett på de bebygde arealene. Disse boligene skal hovedsakelig bygges innenfor prioriterte vekstområder som fører til et sterkt press på sentrumsnære landbruksarealer (Plansamarbeidet, 2015; Ås Kommune, 2015b) .

Ås har en stor andel dyrka mark i kommunen med 38% i forhold til gjennomsnittet i Akershus som er på 16,6% (Skog og landskap, 2014). Mange av disse arealene med dyrka mark ligger tett på bebygde arealer og sentrumsområdene (figur 9), noe som skaper ytterligere utfordringer knyttet til vekting av jordvernet opp mot behovet for vekst.



Figur 9: Areal kategorier i Ås kommune (Norgedigitalt, 2016).

I Ås kommune har det blitt omdisponert varierende mengder landbruksareal de siste årene (Figur 10). Det ble omdisponert totalt 320 dekar dyrka mark i perioden 2005-2015. Det har vært varierende fra år til år, mest ble det omdisponert i 2007, 2012 og 2014. Ås har omdisponert bare 0,81 prosent av sitt totale landbruksareal i denne perioden sammenlignet med gjennomsnittet for Akershuskommunene som er på 1,56 prosent (NIBIO, 2015a) (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2015). Dette er relativt lave tall, på tross av at Ås kommune har mye landbruksareal, også rundt tettstedene sine. Dette kan forklares ved at landbruksdrift tett opp mot sentrum har blitt en viktig del av Ås sin stedsidentitet (Brattestå & Thomassen, 2015), og politikerne er svært opptatt av jordvern.



Figur 10: Omdisponering av dyrka mark i Ås (SSB, 2015a).

Ås kommune har nå et dilemma hvordan de skal huse den forventede befolkningsveksten i de kommende årene samtidig som de skal ivareta sine verdifulle jordbruksarealer. Hos politikerne står jordvernet sterkt, særlig på sentrumsnære landbruksarealer (Informant 8, 2017; Informant 9, 2017). Dette er i kontrast med den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. Denne planen gir klare føringer på hvor ny boligbygging bør lokaliseres, og sier at mesteparten av nybyggingen skal lokaliseres tett på eksisterende sentrum og i utpekte vekstområder. Ås sentrum er et slikt vekstområde, noe som vil kunne føre til en nedbygging av sentrumsnære landbruksarealer (Plansamarbeidet, 2015). Dette gjør at Ås kommune står i en utfordrende situasjon med tanke på behandling av innkomne arealinnspill til kommuneplanrulleringen for å oppnå en optimal arealutvikling.

4.2 Innkomne arealinnspill til kommuneplanen

Arealinnspillene som kommer inn til kommuneplanrulleringen blir behandlet og konsekvensutredet av rådmannen. Det kommer frem av rådmannens rapporten at dersom forslaget til kommuneplan for Ås 2015-2027 ble vedtatt ville det medføre en omdisponering

av 1100 dekar jordbruksareal som er definert som dyrket og dyrkbar jord (Rådmannen i Ås, 2015). Det vil medføre en årlig omdisponering av landbruksjord på 92 dekar, noe som er mye høyere enn gjennomsnittet i Ås kommune de siste årene. I rådmannens konklusjon anbefales det å godkjenne nye arealer til utbygging som vil føre til en omdisponering av 370 dekar jordbruksareal. I den endelige kommuneplanen er det vedtatt en omdisponering av 286 da jordbruksareal, hvorav 88 da er dyrket mark (Ås Kommune, 2015a). Dette viser at jordvernet vektet høyt av rådmannen, og dokumentstudien viser at dersom arealinnspillet omhandler jordbruksareal så får det som regel en negativ anbefaling og blir ikke tatt inn i kommuneplanen.

Kommunen er i stor grad avhengig av innkomne arealinnspill fra grunneiere og andre private forslagsstillere for å dekke boligbehovet og behovet for næringsutvikling. I forbindelse med kommuneplanrulleringen i 2014 ble det fremmet 49 arealinnspill fra ulike aktører. Mesteparten av disse var privat initierte, hvorav 36 ble konsekvensutredet av rådmannen (Rådmannen i Ås, 2015). Ti saker omhandlet omdisponering av landbruksjord. Disse var hovedsakelig fremmet på Solberg og rundt Ås sentrum, noe som også er kommunens satsningsområder for arealutvikling (Ås Kommune, 2015b). Noen arealer lå også mer perifert, og arealinnspillene varierte i størrelse og omfang når det gjelder tap av landbruksjord.

4.3 Grunneierinitierte innspill

Av de ti arealinnspillene på landbruksjord til kommuneplanrulleringen var syv fremmet av grunneier eller av et privat selskap på vegne av grunneier. De resterende forslagene var enten fremmet av Rådmannen selv, eller av et politisk parti. Det kommer frem at ingen av grunneierne som fremmet omdisponeringsforslag er bonde som driver arealet selv. På samtlige av disse arealene er det jordleier som holder arealene i drift. Grunneier leier ut jorda til en annen bonde, bruker bygningene på gården som bosted, og har annet arbeid som hovedinntektskilde.

Det var stor forskjell i total størrelse og andel landbruksareal på de grunneierinitierte arealinnspillene. Nedenfor følger en oversikt over disse innspillene (Tabell 1).

	Areal 1	Areal 2	Areal 3	Areal 4	Areal 5	Areal 6	Areal 7
Størrelse dekar	114	17	22	30	93	24	8
Dyrka mark dekar	48	17	7	5	93	18	2,5
Jordkvalitet (NIBIO)	Svært god og god	Svært god	Svært god	Svært god	Svært god, god, mindre god	Svært god	Svært god
Formål med omdisponering	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Næring	Bolig
Respondenter	Eier 1	Leier 1	Eier 3 og leier 1	Eier 2 og leier 3	Eier 4		Leier 2
Driftssituasjon	Leiedrift innad i familien	Leiedrift	Leiedrift	Leiedrift	Leiedrift	Leiedrift	Leiedrift
Leieform	Jordleie	Jordleie	Jordleie	Jordleie	Jordleie	Jordleie	Jordleie
I tråd med overordnede føringer	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	Nei	Delvis

Tabell 1: Oversikt over arealinnspillene på landbruksjord fremmet av grunneiere

4.4 Intervjuene

4.4.1 Synspunkt rundt hvilke jordvern hensyn som bør tas

De fleste informantene i studien stiller seg i utgangspunktet kritisk til utbygging på matjord, men grunneierne mener utbyggingsinteresser bør gå foran jordvernsinteresser i mange tilfeller. Alle grunneierinformantene sier at landbruksarealer som ikke er økonomisk drivverdig av forskjellige grunner bør kunne bygges ned. Dette har ført til at blant annet eier 3 har fremmet omdisponeringsforslag tidligere på andre tomter i nærområdet. Eier 1 svarer at han anser seg selv som en av de riktig aktive opprørerne mot utbygging på landbruksareal. «Jeg er av den grunnleggende holdning at vi ikke skal bygge ned matjord» (Eier 1, 2017). Men han sier at der jorda ikke økonomisk drivbar for bonden grunnet dårlig jordkvalitet eller andre forhold, så bør det kunne omdisponeres. Dette synet deles av eier 2. «Jeg syns man skal verne om matjorda, men der det ikke er fullverdig areal for dyrking så bør man kunne bygge ned» (Eier 2, 2017). «Selvfølgelig syns jeg det er viktig, men denne tomten er ikke så godt å få brukt som landbruksareal og derfor vil jeg omdisponere arealet» (Eier 3, 2017).

Eier 1 relaterer svaret til den aktuelle tomten for arealinnsillet og sier at dette er et areal innenfor to kilometer til et stort kollektivknutepunkt. Han hevder jorda er tørkesvak og

jordkvaliteten er dårlig, samt at arronderingen i forhold til resten av gårdens areal er dårlig. «Dette er typeeksempelet på jordbruksareal som bør tillates nedbygget» (Eier 1, 2017). Respondenten er tydelig på at det er lagt til rette for store samferdselsinvesteringer, og der vi har stadig stigende boligpriser så må vi være villig til å bygge på matjord. Informanten hevder også vi bør kunne bygge ned de mindre landbruksarealene. De små landbruksarealene er ofte vanskelig å drive med dagens store maskineri grunnet utforming og tilgjengelighet.

«Vi må være villige til å vike på dette religiøse jordvernet. Det er forskjell på jord og jord rett og slett. [...] Det må veies inn jordstørrelse, arrondering, egnethet og vanningsforhold. De små arealene som er vanskelig å drive i dag bør også vurderes til utbygging dersom de er tilstrekkelig små selv om kvaliteten er god» (Eier 1, 2017).

Eier 4 er mindre opptatt av jordvern sammenlignet med de øvrige grunneierne. Han mener jordvernsinteressene må vike i områder der det er et sterkt utbyggingspress, og samfunnsmessige interesser som bolig og næringsutvikling bør prioriteres høyere enn jordvernet.

«Der det er trøkk må vi ha en firefelts motorvei, og dersom den korteste veien for dette går gjennom to gårder så må den legges der [...] Jeg mener kommunen skyter seg selv litt i foten med å være så opptatt av sentrumsnært jordvern fordi veksten kommer enten vi vil det eller ikke, og da må man legge til rette for det» (Eier 4, 2017).

Jordleierne, som er aktive bønder, er mer prinsipielle i sitt jordvernssyn. Leier 1 sier han er imot enhver form for utbygging på landbruksjord, og fremmer ideologiske grunner til dette. Han er uenig i behovet for nedbygging av matjord, og hevder det er mange andre arealer i området som kan utbygges før man utvider på landbruksjord. Han anser utbyggingspresset i området som en stor trussel for egen drift, da nedbygging av små arealer kan påvirke muligheten til å drive økonomisk lønnsomt. Til tross for sitt jordvernssyn er han ikke interessert i å drive dersom det ikke er økonomisk lønnsomt. Da vil han heller selge hele eiendommen, og sikre egen og familiens fremtidige økonomi.

«Jeg mener vi ikke burde bygge ned noe av matjorda vi har i Norge. Selv her i området med sterkt utbyggingspress så finnes det så mange andre arealer å bygge på at det ikke er nødvendig å bygge ned noe dyrka mark. [...] Men jeg er ikke interessert i å være parkforvalter for resten av samfunnet» (Leier 1, 2017).

Leier 2 deler dette prinsipielle jordvernssynet. Han er tydelig på at han mener matjord burde vernes mot utbygging. «Jeg har et prinsipielt forhold til landbruksjord og utbygging, og mener at vi ikke burde bygge på noe av matjorda vår» (Leier 2, 2017). Leier 3 kaller seg også jordverner, og er i likhet med de andre jordleierne imot utbygging på matjord. Allikevel sier han at dersom noe matjord skal bygges ned, så bør det være der jordkvaliteten er dårlig og drivbarheten lav som en følge.

Jordleierne er tydelige angående hvordan de hadde stilt seg til det aktuelle omdisponeringsforslaget dersom de selv var grunneiere. Leier 1 og 2 sier de hadde stilt seg negativ til omdisponering av disse arealene og kjempet for å beholde de som matjord.

«Jeg hadde aldri godtatt utbygging å disse arealene fordi jeg ønsker å verne om den matjorda vi har i området. Men de som eier det i dag er i andre situasjoner der ønsket om landbruksdrift ikke er like sterkt som det er hos meg [...] Det er for meg et ideologisk spørsmål. Jeg ser ikke poenget med å bygge ned matjord, jeg mener vi må ta vare på all matjorda vi har og heller fokusere på å anlegge mer landbruksareal» (Leier 1, 2017).

Leier 3, derimot, sier at han ville tenkt det samme som grunneier har gjort med tanke på omdisponering på det aktuelle arealet. Her er det veldig vanskelige dyrkeforhold med dårlig jordkvalitet og mye stein i dagen. Det gjør det vanskelig å kjøre med maskin. Den økonomiske gevinsten ville blitt investert i anskaffelse av ytterligere areal.

Informant 8 og 9 hevder jordvernet står sterkt i Ås kommune, men at det er lokale forskjeller. De sitter med inntrykk av at sentrumsnært jordvern har en vesentlig viktigere posisjon enn litt mer periferert landbruksareal. *«Våre politikere, når det gjeler jordvern, er mye mer opptatte av at de jordene som ligger tett på sentrum skal vernes enn de som ligger i periferien fordi der er jordene mer synlige enn lenger ut» (Informant 9, 2017).* Konflikten i Ås i dag står akkurat rundt dette. Det er tydelig at plankontoret ønsker mest mulig nybygging tett på Ås sentrum slik at behovet for bilbruk reduseres samtidig som det vil i det lange løp styrke jordvernet. Dette legges det også opp til i planprogrammet. Planavdelingen jobber aktivt for å overbevise politikerne om at sentrumsnære arealinnspill bør godkjennes, noe som kommer frem i rådmannens rapport.

«Jeg tenker at det å bygge tett opp mot sentrum og ta noe jorder der er i utgangspunktet jordvern i seg selv. Fordi når man bygger nær kollektivknutepunkt så bygges det tett. Bygger man lenger unna så blir det en helt annen tetthet som gjør at det blir mye mindre arealeffektivt [...] Og så er det slik at når man bygger lenger ut så kommer behovet for investering i infrastruktur som bidrar til mye nedbygging av dyrka mark. Ca. 30% av nedbygging av dyrka mark skyldes infrastruktur» (Informant 9, 2017).

4.4.2 Grunneiers motivasjon for omdisponering

Av grunneierne utpekes økonomisk vinning, utbyggingspress og jordkvaliteten som viktige årsaker til at arealet ble foreslått omdisponert. Det at arealet ligger i et område som er utsatt for et stort utbyggingspress påpekes som en viktig drivkraft av de informantene der dette er relevant. Tre av arealene ligger innenfor to kilometer fra et stort kollektivknutepunkt hvor det er et stort press på landbruksarealer.

Viktigheten av jordkvaliteten kommer også frem da flere av informantene sier de hadde tenkt annerledes angående omdisponering dersom jordkvaliteten var bedre. *«Jeg hadde*

tenkt annerledes dersom dette arealet hadde god jordkvalitet og gav god avkastning. Dette arealet er snarere en konsekvens av andre faktorer enn at jeg ville omdisponere dette bestemte arealet» (Eier 1, 2017). Alle grunneierne hevder jordkvaliteten på arealet er dårlig, og dette har vært en faktor som har påvirket beslutningen. Det er tydelig at grunneierne har en annen oppfatning av jordkvaliteten på arealene enn de tallene som blir presentert av NIBIO. Ifølge jordsmonnsversikten til NIBIO omfatter alle arealene jord i kategoriene *svært god* og *god* jordkvalitet. Det eneste arealet av *mindre* god jordkvalitet er en liten del av arealet til eier 4 (NIBIO, 2017). Eier 1 hevder at arealet ligger langt unna resten av gårdens landbruksareal og er vanskelig tilgjengelig, samt at arealet er lite optimalt å drive med dagens maskinpark. Jordkvalitet henger ofte sammen med drivbarheten, og dette er tilfellet hos eier 2. Her er det mye stein i jorda som utgjør en fare for landbruksmaskinene.

Økonomisk vinning er en annen faktor som fremmes av alle grunneierne. To av fire hevder den økonomiske vinningen som omdisponeringen ville medføre helt eller delvis vil bli investert i egen næringsdrift som foregår i landbruksbyggene på gården som grunneier disponerer. Dette er blant annet tilfelle hos eier 4 som driver verksted og utleie av hybler i låven på gården. Eier 1 leier ut driften til broren sin sier at han ønsker å investere i anskaffelse av ytterligere landbruksareal for å optimalisere driften i forhold til korndyrking og den maskinparken han disponerer.

«Det er klart jeg har gjort meg visse tanker rundt hvordan jeg skal investere pengene som kommer ut av dette prosjektet. Jeg vil gjerne beholde gården som driftsenhet, og for å gjøre det bør jeg anskaffe 300 mål ekstra for å ha et økonomisk drivverdig areal.» (Eier 1, 2017).

Eier 1 fremmer også press fra andre grunneiere som en viktig faktor for ønsket om omdisponering. Utbyggingsforslaget går over to tomter, der den andre tomten er eid av et stort sameie, som er i slekt med respondenten. Sameiet har ønsket utvikling lenge, og respondenten var lite interessert i å sitte igjen med driveplikt på et landbruksareal på 10 mål som ville ligge inneklemt mellom bebyggelse og veisystemer. I tillegg har kommunen kommet med krav om områderegulering som vil omfatte dette arealet, så her er det utbyggingspress fra både kommunalt og privat hold. Derfor bestemte han seg for å initiere utviklingen da han har erfaring fra reguleringsarbeid tidligere.

«Det at jeg skal sitte å være parkforvalter for befolkningen i området er helt uaktuelt, da vil jeg heller selge. Og dersom en gård i området skulle bli til salgs er jeg villig til å bruke hele eller deler av overskuddet fra dette og betale en viss overpris for den gården for å få tak i jorda og dermed bedre driftsgrunnlaget på gården.» (Eier 1, 2017).

Eier 2 fremmer også muligheten for økonomisk vinning som en hovedgrunn bak beslutningen. Han sier at de har planer om å bygge et eget hus på arealet slik at neste generasjon kan ta over gården. De ønsket i den forbindelse å få inn økonomiske midler som

kan bidra til å finansiere byggingen av huset. Han sier i likhet med informant 1 at han ville tenkt annerledes angående omdisponeringen dersom jordkvaliteten på arealet var bedre.

«Her er det et tynt lag med matjord oppå steinete terreng med mye fjell i dagen som gjør det vanskelig å drifte arealet med maskiner, og jeg vet jordleier er redd for maskineriet sitt hver gang han dyrker der. Jeg ville nok tenkt annerledes om omdisponering hvis kvaliteten på jorda her var god og lett dyrkelig» (Eier 2, 2017).

Eier 3 og 4 fremmer utbyggingspress og økonomisk vinning som hovedårsakene til at arealet ble forsøkt omdisponert. «Resten av området er bebygget fra før, og da tenkte jeg at jeg også kunne omdisponere mitt areal i og med at det ville henge sammen med eksisterende bebyggelse» (Eier 3, 2017). «Om 50 år er dette arealet nedbygget uansett» (Eier 4, 2017). De sier også at den økonomiske vinningen som utvikling av arealet ville medføre, vil bidra til å sikre egen og familiens fremtid. Dette utbyggingspresset i sentrale områder kommer tydelig frem gjennom intervjuene med informant 8 og 9, og i planprogrammet til Ås kommune. Informant 9 sier at det de siste årene har vært sentrumsområdene som har blitt fremhevet i de kommunale plandokumentene og det er et sterkt fokus på å følge de regionale føringene som sier at det skal fortettes i utpekte sentrumsområder. Som nevnt er Ås en av de kommunene i landet med høyest befolkningsvekst, og spørsmålet er da om man skal gå inn og fortette eksisterende bebyggelse, eller om man skal bygge på sentrumsnære jorder. Det er tydelig at plankontoret ønsker mest mulig nybygging tett på Ås sentrum slik at behovet for bilbruk reduseres, samtidig som det vil i det lange løp styrke jordvernet gjennom redusert behov for byspredning.

Tilbøyeligheten til å omdisponere avdekkes på spørsmål om grunneierne hadde fremmet omdisponeringsforslaget dersom de selv driftet arealet. Eier 1 og 2 sier at de ikke hadde tenkt annerledes, og hevder at dette ikke ville påvirket beslutningen i nevneverdig grad. Begge disse arealene har lignende kvaliteter preget av svak jordkvalitet og utfordrende drivbarhet. I tillegg er arealene relativt små på henholdsvis 10 og 14 dekar. Dermed hevder informantene at arealene ikke hadde utgjort noen stor forskjell. Arealet til eier 4 er derimot på hele 93 dekar og respondenten mener at dersom hans yrke var knyttet til drift av dette arealet så ville han tenkt annerledes. «Dersom min økonomiske situasjon var avhengig av drift av dette arealet så ville jeg vært mer tilbakeholden når det gjelder omdisponering her» (Eier 4, 2017).

Informant 8 og 9 er også av den oppfatning at grunneiere som ikke driver arealet selv er mer positive til omdisponering av eget landbruksareal.

«Det kan man generelt si ja på tror jeg. Hvis en blir tilbudt mange millioner for å selge landbruksarealene sine så er det ikke rart at mange slår til på det. Verdien av utbyggingsarealer er mange titalls ganger høyere enn verdien som landbrukseiendom, og det er problematisk med tanke på jordvernet da det bidrar til et stort utbyggingspress» (Informant 8, 2017).

Fra kommunens side anses identitetsfølelsen og stoltheten som bonde å være den viktigste driveren der grunneier ikke ønsker utvikling. «Her i området hvor det er et stort utbyggingspress på landbruksarealer, men grunneier ikke ønsker utvikling, så er det knyttet til identiteten og det faktum at det er identitetsskapende» (Informant 9, 2017).

Denne identitetsfølelsen, ideologien med det å være bonde, og avhengighet av arealene kommer tydelig frem hos jordleierinformantene. Leier 1 sier at hans jordvernsholdning kommer som en følge av ideologisk tankegang og han og leier 2 er som nevnt tidligere mer prinsipielle jordvernere sammenlignet med grunneierne i denne studien. Leier 1 hevder også han drifter noen arealer som ikke direkte bidrar til økonomisk gevinst, men som driftes grunnet en pliktfølelse da disse arealene har blitt drevet av respondenten i mange år.

«I dag er vi kommet i den situasjonen at de som eier gården aldri har vært involvert i driften og har ingen forhold til det. Forrige generasjon begynte å leie ut jorda og nåværende generasjon har fortsatt med det og aldri drevet som bonde selv. Da blir jordutleie kun sett på som en ekstra inntekt» (Leier 2, 2017).

Der grunneier er for utvikling så skyldes det ifølge informant 9 i stor grad muligheten for en vesentlig økonomisk vinning. Den økonomiske vinningen som grunneier kan få ved omdisponering er mye større enn arealets verdi som landbruksareal og den leieinntekten som jordutleie medfører. Informant 8 tror at grunneiers vilje til å omdisponere landbruksareal til andre formål blir påvirket av en kombinasjon av flere elementer, og fremmer her politiske føringer som en sterk faktor i samspill med muligheten for en såpass stor økonomisk vinning for grunneier. Han påpeker at i kommuner der de politiske føringene ikke er like sterke så tror han at det økonomiske aspektet er viktigst. «I Ås kommune er nok politiske føringer som arealutviklingsstrategier det viktigste fordi jeg mener at planleggere og politikere blir nødt til å være tro mot sterke politiske føringer som regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» (Informant 8, 2017).

4.4.3 Private aktører for omdisponering

Samtlige respondenter føler at private aktører innen eiendomsbransjen er stor pådriver for omdisponering av landbruksjord. Alle grunneierne og jordleierne har erfaring med private utviklere som er ute etter å skaffe seg opsjonsavtaler på deres landbruksarealer, som de selger videre til utbyggingsselskaper.

«Jeg har blitt kontakten flere ganger av slike haier som er ute og lufter stemningen for omdisponering hos grunneier og sier at de skal hjelpe med å få bygget ut arealet hvis de får en opsjonsavtale. Da kan de få en relativt billig opsjonsavtale og kan tjene 5-10 ganger beløpet ved utbygging» (Eier 1, 2017).

Praksisen blir beskrevet av eier 1 og 4, samt leier 1. Disse private aktørene kjøper seg en relativt billig opsjonsavtale, mot at de overtar grunneiers rolle som forhandlingsledd med kommunen for å forsøke å få omdisponert arealet. Eier 1 er svært kritisk til denne praksisen og sier at kommunen rett og slett ikke bør gå i forhandlinger med slike aktører. «Kommunen

blir drevet av nettopp denne gruppen, og jeg mener kommunen ikke bør gå i dialog med slike i det hele tatt. Disse aktørene er kun interessert i penger og har ingen tanke på samfunnsinteresser» (Eier 1, 2017).

Eier 2 sier at han ikke har personlige erfaringer med slike forespørsler om opsjonsavtaler men har hørt lignende historier fra andre. Informantens arealer ligger ikke i et utbyggingspresset område og dermed kan de virke mindre interessante for slike aktører som er ute etter å skaffe seg opsjonsavtaler i pressområder. Eier 4 har i likhet med de andre opplevd å bli kontaktet av aktører som er ute etter å skaffe seg opsjonsavtaler både personlig og gjennom bekjente. Han hevder at det ville være utenkelig for han å gå med på slikt. Respondenten mener disse aktørene ikke tenker samfunnsutvikling, kun størst mulig profitt.

«På gården der faren min kommer fra skjedde nettopp dette og det er helt på tryne, alt har sklidd ut. Dette er aktører som ikke er interessert i samfunnsutvikling, de er kun ute etter å tjene mest mulig penger. Er det slike vi vil ha som styrer arealutviklingen? Når det er grunneiere som går med på dette er det i min erfaring grunneiere som er i pengene og anser dette som eneste økonomiske utvei» (Eier 4, 2017).

Leier 1 er av den oppfatning at det er instanser innad i kommunen som er de viktigste aktørene i slike saker. Han anser plansjefen, ordføreren, formannskapet i kommunen og kommunestyret som de viktigste aktørene. Leier 2 opplever at det i stor grad er private med kontakter og nettverk som får gjennomslag for sine innspill. *«Jeg føler at det drives lobbyvirksomhet fra de som har mye å tjene på å få gjennomslag for omdisponeringsforslag» (Leier 2, 2017).* Dette støttes også av eier 1 som sier man må ta i bruk alle mulige midler for å få gjennomslag for sitt syn.

«Jeg klarer å påvirke, men det er fordi jeg kan metodene som funker. De fleste grunneierne sitter stille og nøyer seg med et nei. Et nei er bare et ledd på veien til et ja [...] Jeg føler jeg blir hørt, men det er fordi jeg er frekk og frempå nok til å se til at jeg blir hørt» (Eier 1, 2017).

4.4.4 Årsaker til hvorfor arealet leies ut

Grunneierne peker på arbeidsmengde og arealkravet som kreves for å drive økonomisk lønnsom korndrift i landbruket som de viktigste grunnene til at arealene leies ut. Eier 1 svarer at han drev arealet tidligere, men at han i dag leier ut driften av gården til sin bror. Han har bodd utenlands mye av sitt liv og drevet gården ved siden av, men grunnet den store arbeidsmengden dette medførte så orket han ikke dette lenger. Eier 2 og 4 hevder dette er en direkte konsekvens av økonomien i kornproduksjonen generelt. Konjunkturendringene gjør at det ikke lenger er mulig å leve av drift dersom arealet er mindre enn rundt 700 dekar.

«Når man ikke har mer enn 90 dekar som det er snakk om her så går det ikke an å leve av det, og hvis jeg skulle drive dette selv ville jeg gå i tap med den maskinparken og utstyret som kreves for drift i dag.» (Eier 2, 2017)

«Nå har det blitt slik at det rett og slett ikke er lønnsomt for meg å drifte arealet lenger. For å få et årsverk med kornproduksjon må du ha minst 700 dekar, og her er det ikke engang 300» (Eier 4, 2017).

Eier 3 sier at arealet ble driftet innad i familien tidligere. Grunnet dødsfall i familien orket ikke respondenten drifte arealet alene og bestemte seg for at utleie var beste løsning.

Ønsket om at neste generasjon skal få bestemme om de ønsker å gjenoppta driften påpekes av grunneierne som hovedgrunnen til beslutningen om utleie fremfor salg. Eier 2 og 4 er begge i en situasjon der det er usikkerhet knyttet til neste generasjons vilje til å gjenoppta driften. Dermed ønsker ikke respondentene å selge da det vil frata arvingene denne muligheten. Verdistingen på arealet fremmes også av eier 2 som en grunn til å ikke selge, da han anser verdien på arealet til å fortsette å stige i årene fremover. Eier 1 svarer at salg ikke er ønskelig fordi han er i en situasjon der driften er holdt innad i familien selv om det ikke lenger er han selv som er bonde. Han ønsker å investere i kjøp eller leie av ytterligere landbruksareal for å optimalisere driften i forhold til kornproduksjon. *«Det er ikke usannsynlig at vi vil leie eller kjøpe mer areal for å optimalisere driften i forhold til den maskinparken vi har som kan drifte opp mot 1000 mål, i dag har vi kun 572 mål» (Eier 1).*

4.4.5 Årsaker til hvorfor areal leies inn

Jordleiers valg om å leie tilleggsjord er for å oppnå et drivverdig produksjonsgrunnlag. Beslutningen om å leie istedenfor å kjøpe kommer som en følge av to hovedfaktorer. Det første er at det rett og slett ikke er nok landbruksareal til salgs. Det andre er at prisen de som bønder har mulighet til å betale er vesentlig lavere enn den prisen grunneier kan få ved omdisponering. Da blir jordleie eneste alternativ. Som leier 1 påpeker: *«Det å kjøpe dette arealet er ikke mulig for meg, da prisen jeg har muligheten til å betale ikke kommer i nærheten av den prisen grunneier får for å selge til andre formål» (Leier 1, 2017).* Leier 2 er av en liknende oppfatning: *«Det er mangel på areal til salgs, og få grunneiere som vil selge. Ideelt sett skulle jeg eid alt arealet jeg driver, fordi det er tryggest med tanke på råderett og driftssikkerhet» (Leier 2, 2017).* Leier 3 sier, i likhet med de andre, at han helst skulle eid alle arealene han driftet fordi det er det sikreste. *«Det koster penger i form av leieutgifter, og leieutgiften i Ås er ganske høy. Men for å kjøpe er man avhengig av kapital som jeg ikke har nok av for øyeblikket» (Leier 3, 2017).*

I Ås er prisen for leie av landbruksareal relativt høy. Gjennomsnittsleieprisen ligger på 287 kr per dekar, og den høyeste leieprisen i kommunen ligger på hele 800 kr per dekar (Holden et al., 2016,S.35). I deres studie av leiepriser i tre utvalgte kommuner i Norge har Ås den soleklart høyeste leieprisen. Holden et al. (2016) hevder at leieprisen er høyest i kommuner

med stor etterspørsel etter arealer til jordbruksformål. Beliggenhet og kvalitet på arealene påpekes også som faktorer som øker leieprisen.

4.4.6 Jordleiers mulighet til å påvirke

Det kommer frem at to av tre jordleiere er imot omdisponeringsforslagene og ville ikke omdisponert disse arealene dersom de selv var grunneiere. Dette gjelder leier 1 og 2. For leier 1 er konsekvensen av en omdisponering av disse arealene et ytterligere press på andre arealer han leier i området, samt på eget landbruksareal. Han sier at fremkommeligheten for landbruksmaskiner og dyrkbarheten på arealene han leier i området har sunket de senere årene som følge av utbygging. Dette er en trend han ser på som en økende bekymring da han er avhengig av arealene for å opprettholde en økonomisk drivverdig produksjon. Leier 3 er bekymret for omdisponering av det aktuelle arealet, da det kan føre til økt press på arealene av god kvalitet i nærheten.

Det er tydelig at jordleierne vegrer seg for å gå imot grunneiers ønsker. Leier 1 og 2 føler at dette er noe de ikke kan legge seg borti da de kun er leietagere og har ingen reell rett over arealet. *«Som jordleier har vi egentlig ingen påvirkningsmulighet på utbyggings og omdisponeringsforslag på arealene vi leier» (Leier 1, 2017).* I leier 2 sitt tilfelle omfatter arealinnspillet et område som er såpass lite at han føler at dette er noe han ikke ønsker å gå imot grunneier på, selv om det er jord av ypperste kvalitet. Den eventuelle vinningen han ville få av å stoppe forslaget er for liten til at det er verdt innsatsen og risikoen det ville medføre. Han innser at arealet ligger såpass sentrumsnært i et utbyggingspresset område at han som jordleier ikke har mulighet til å stoppe en slik utvikling.

Hvis han går imot forslaget kan det skape splid med grunneier. Konsekvensen av dette kan være at han ikke er ønsket videre som leier på de resterende arealene han disponerer av denne grunneieren. Dermed er risikoen høyere enn vinningen. Leier 3 er av lignende oppfatning og er ikke interessert i å komme med noen kommentarer som kan skade forholdet til grunneier. I frykt for å skape splid i forholdet med grunneier aksepterer han at landbruksarealet forsvinner.

«Jeg hadde aldri kommet til å sette meg imot grunneiers ønske om utvikling på dette arealet. [...] Om grunneier ønsker utvikling her så aksepterer jeg det fordi vennskapet til grunneier er viktigere for meg enn de målene med dyrka mark» (Leier 3, 2017).

Jordleierne mener deres eneste reelle påvirkningsmulighet er gjennom et godt forhold til grunneier. Dette er også viktig for å sikre egen framtidsutsikt som leier. Ved å ha en god relasjon til grunneier kan man bli inkludert i dialog og prøve å argumentere på den måten. Leier 2 sier også at jordleier kan påvirke indirekte ved å drifte jorda på best mulig måte slik at både grunneier og beslutningstakerne blir oppmerksom på arealets verdi for matdyrking. Han sier at avstanden er kort til å ikke være ønsket videre som jordleier dersom han hever stemmen mot en utbygging som er ønsket av grunneier.

«Hvis jeg går imot forslaget så kan jeg risikere at vennskapet vårt ryker, pluss at jeg også mister resten av jorda jeg leier av han. Det vil føre til et mye større tap for meg enn om jeg kun mister arealet som omfattes av arealinnspillet. Derfor aksepterer jeg det» (Leier 3, 2017).

Alle jordleierne mener de har en teoretisk mulighet til å fremme høringsuttalelse mot omdisponeringsforslaget. Men dette brukes i svært liten grad i praksis da sjansen er stor for å skade forholdet til grunneier. Som leier 1 sier *«Vi kan fremme høringsuttalelse, men jeg føler de veldig sjelden blir tatt hensyn til og vektlagt, samt at jeg tror mange jordleiere er redde for å gjøre dette da det kan skape splid og uvennskap med grunneier» (Leier 1, 2017).*

Leier 2 sier også at jordleiers påvirkningskraft kommer an på grunneieren. Hvis det er en grunneier som er veldig for nedbygging har jordleier ingen mulighet til å påvirke. Der grunneier ikke er like bestemte i sin mening kan jordleier prøve å påvirke grunneiers syn gjennom å drifte optimalt. På denne måten kan grunneier blir oppmerksom på verdien av arealet for matproduksjon. Han erkjenner imidlertid at insentivene for jordleier til å drifte optimalt blir påvirket dersom en får vite at et omdisponeringsforslag foreligger. Viljen til å ta store investeringer knyttet til driften synker. Dette fremmes også av Rygh et al. (2015) som hevder at hele 48% av leid landbruksareal var preget av dårlig drenering som er negativt for produktiviteten.

Jordleierne mener de som berørt part blir totalt oversett av kommunen. Det er til og med slik at jordleier kan unngå å bli informert om tiltak som omfatter det leide arealet. Leier 1 er av denne oppfatning. *«I bunn og grunn har du ingen påvirkningsmulighet på arealet du leier på, dersom du i det hele tatt får vite om at et foreligger en plan, noe som ikke alltid er tilfellet» (Leier 1, 2017).* Han er av den oppfatning at det gjøres det absolutte minimumskravet fra kommunalt hold når det kommer til medvirkning i slike saker, og der faller jordleier utenfor. Informanten kaller seg *«rettighetsløs»* som jordleier, og ønsker å bli ansett som en part som burde vært hensynstatt i større grad i arealforvaltningen. I tillegg er han av den oppfatning at kommunen ofte har kommet ganske langt i en planprosess før selv grunneierne blir informert, noe han er kritisk til.

«Jeg er overbevist om at jordleier ikke blir tatt hensyn til i det hele tatt av kommunen. Som jordleier blir jeg aldri spurt av det offentlige dersom omdisponeringsforslag skulle oppstå på arealet jeg leier. Det er ikke krav til dette i noe lovverk, og dermed er det liten grunn for utbygger og beslutningstaker å ta hensyn til jordleier medvirkning. [...] Jeg skulle ønske at lovverket var litt mer på min side som jordleier» (Leier 1, 2017).

«Det burde jo være slik at du blir konsultert og får ytret din mening om hvilke planer de har som vil berøre ditt område, men det er ganske tilfeldig [...] Som grunneier har jeg betydelig større påvirkningsmulighet enn som jordleier, men det er ikke dermed sagt at det er stort. Men sammenlignet med null så er det stort» (Leier 1, 2017).

Leier 2 er av lignende oppfatning og sier at han ikke føler beslutningstakerne anser jordleier som en relevant part, og at de ikke blir hensynstatt i det hele tatt. *«Politikerne anser ikke driftssituasjonen på bruket som et relevant tema, for dem er et jorde et jorde» (Leier 2, 2017).*

4.4.7 Jordleiehensynet hos kommunen

Påstanden om at jordleier ikke blir tatt hensyn til i vurderingen av arealinnspill og planprosesser styrkes gjennom intervju med informanter fra kommunen. Representanten fra landbrukskontoret (informant 8) forteller at deres rolle i arealforvaltningssaker er å gi en rapport til plankontoret som inneholder faktaopplysninger om driften på det aktuelle arealet. Han sier at driftssituasjonen på bruket er noe som i svært liten grad fremmes i denne rapporten. Driftsstrukturen er noe det ikke systematisk opplyses om, kun i spesielle tilfeller. *«Det er ikke noe avgjørende moment. Det er heller avstand til sentrumsområder og andre lokalitetskvaliteter som blir avgjørende.»*

Han sier at størrelsen på arealene er av stor betydning, og mindre arealinnspill som berører landbruksareal har lettere for å bli godkjent. *«Det er ingen absolutt grense, men arealer under 10 dekar er lettere å godkjenne. Men dette er selvfølgelig ikke nok. Lokalisering og stedskvaliteter er også faktorer som veier inn» (Informant 8, 2017).*

Kommuneplanleggeren (informant 9) er av lignende oppfatning og hevder at størrelse på arealet, og hvor mye dyrka mark det beslaglegger, er av stor betydning for utfallet av omdisponeringssaken. Det er en viktig faktor for hvorfor noen arealinnspill på dyrka mark blir avslått der andre blir godkjent.

«Jeg tror det har litt med størrelsen å gjøre, hvor stort og omfattende det er [...] Det er mye lettere med bit for bit nedbygging hvor man deler av litt og litt. Når man ser de store konsekvensene så tror jeg nok store arealinnspill på dyrka mark blir avvist» (Informant 9, 2017).

Hun sier også at hvor stor grad innspillet er i tråd med regionale føringer som er fulgt opp i planprogrammet også veier tungt, og at politikerne i økende grad er bevisst på å forholde seg til disse regionale føringene. *«Er innspillet noe som er helt i tråd med den regionale planen så tror jeg det er lettere for politikerne å si ja» (Informant 9, 2017).*

Fra plankontorets side er det også tydelig at driftsstrukturen på arealet ikke anses som relevant ved behandling av forslaget. Informant 9 sier at deres oppgave er å konsekvensutrede arealinnspillet og komme med en anbefaling til politikerne. Hun hevder at driftssituasjonen, om det er eie- eller leiedrift på arealet, er noe som overhodet ikke tas med i denne vurderingen. I beskrivelsen av arealene og anbefalingene som sendes til politikerne blir ikke driftssituasjonen nevnt, og dermed ikke en faktor som blir tatt stilling til ved politisk behandling.

«Jordleier er ikke en aktør som vi tar hensyn til i planarbeidet [...] Driftssituasjonen på arealet er noe vi ikke tar hensyn til. I utgangspunktet er vi ikke eiendomsutviklere. Vi er samfunnsutviklere og byutviklere og tenker litt større enn eiendomsgrenser» (Informant 9, 2017).

Informanten har aldri opplevd at jordleier har kommet med høringsuttalelser i forbindelse med utredning av arealinnspill. Når jeg spør hvor viktig det er for utfallet av et arealinnspill at jordleier er positiv til forslaget, så hevder respondenten at det ikke viktig. *«Det har aldri vært et tema, jeg har ikke vært borti det. Men som sagt så er ikke jordleier en aktør som vi tar hensyn til i planarbeidet» (Informant 9, 2017).*

På spørsmål om hvordan det legges til rette for bred medvirkning i Ås kommune fremkommer det at dette er noe det jobbes aktivt med, men det er veldig vanskelig å nå ut til alle. De fokuserer på å innhente meninger fra barn og unge, og informant 9 fremmer også dette som det mest utfordrende. Medvirkning fra jordleierende bonde ikke er noe det spesifikt legges opp for eller jobbes aktivt for å innhente. Driftsstrukturen på arealet er ikke en faktor som blir tatt hensyn til, og dermed faller også jordleiers medvirkning utenfor det man jobber aktivt for å samle inn.

«Vi har medvirkningsseminarer og folkemøter osv. Men det alltid vanskelig med medvirkning, vi vet ikke hvem vi treffer. Ofte dersom man har generelle møter er det ikke ungdommer og barnefamilier som kommer akkurat, og det er de vi planlegger for» (Informant 9, 2017).

4.4.8 Jordleiehensynet hos grunneier

Det er varierende hvilken grad grunneier tar hensyn til jordleier. De fleste sier de har rådført seg med jordleier om planene for arealet, men de er mer restriktive når det kommer til å ta hensyn til eventuelle innspill. Eier 1 er av den oppfatning at jordleiers innspill og meninger er et hensyn han ikke ville tatt. Dette er fordi han råder og vil bestemme over egne arealer, og jordleier er kun en leietaker. Det er også fremmed for han at leietaker har ønsker eller meninger angående slike tilfeller som omdisponeringsforslag.

«Å la leietaker ha en slags innsigelsesrett på hva jeg ønsker å gjøre med mine arealer blir for tulle. Det skal jeg ikke gjøre samme om det er min bror eller en annen leietaker. Det vil være som du skulle leie ut din bolig og la leietaker overta råderetten over boligen. Jeg tror heller ikke jordleier har den forventningen at de skal kunne medvirke» (Eier 1, 2017).

Eier 2 og 3 er av den oppfatningen at jordleiers innspill er viktig. Eier 2 hevder å ha rådført seg med jordleier i dette tilfellet, og sier han har et langt og godt forhold til jordleier. I dag er jordleier på dette arealet andre generasjon som leier av respondenten. For å opprettholde det gode forholdet har han gått i dialog med jordleier angående ønsket om omdisponering. Dette kommer også frem av leier 3, som sier han har vært klar over omdisponeringsønsket i lang tid. Eier 3 er av lignende oppfatning når det gjelder forholdet til jordleier. I denne saken

har hun rådført seg med jordleier og fått vite at driften ikke gir jordleier noen stor økonomisk vinning og sier hun ville lagt stor vekt på jordleiers eventuelle motsetning til forslaget. Eier 4 har en klausul i kontrakten med jordleier som sier at grunneier *må* rådføre seg med jordleier ved eventuell omdisponering av arealet. Men i sammen kontrakt er det også en klausul som tillater en reduksjon av arealet dersom omdisponering skulle bli aktuelt. I dette tilfellet er jordleier en stor og mektig aktør som har mye innflytelse i Ås kommune. Informanten sier at forholdet er preget av gjensidig tillitt, og eventuelle omdisponeringsaker vil bli tatt opp i dialog og at det aldri har vært noen konflikter rundt dette.

4.4.9 Jordleiekontrakter og driftssikkerhet

Fra kommunens side er driftssikkerheten til jordleierende bonde ment å sikres gjennom at man har krav til 10 års leiekontrakter som er uoppsigelige fra grunneiers side etter jordloven for å oppfylle driveplikten. «*Det var faktisk en av hovedgrunnene til at den regelen ble innført*» (Informant 8, 2017). Dersom en grunneier som leier ut arealet sitt for en 10 års periode fremmer et arealinnspill, så vil arealet i prinsippet ikke kunne bli omdisponert før leiekontrakten er gått ut. Han sier samtidig at landbrukskontoret ikke har det som verken prioritet eller kapasitet å sjekke om dette kravet blir fulgt.

«Det kravet kom for en del år siden, men det er nok noe som fortsatt henger igjen av gamle rullerende kontraktsforhold. Vi har ikke hatt kapasitet eller prioritert å gå ut til alle å sjekke det forholdet. Når nye leieavtaler blir inngått eller vi ser det er endringer i konsesjonssøknadene så passer vi på at kravene er oppfylt» (Informant 8, 2017).

Det kommer frem at leiekontraktene i liten grad oppfyller kravet om 10 års varighet. Det er fortsatt mange som bruker rullerende 1 årskontrakter. Det er også tilfeller der leieforholdet ikke er skriftlig, kun en muntlig avtale som er basert på gjensidig tillitt. Leier 1, som leier av to forskjellige grunneiere som har fremmet arealinnspill til kommuneplanen, sier det brukes rullerende 1 årskontrakter i deres leieforhold. I den ene leiekontrakten har grunneieren fått inn en klausul som sier at leieforholdet vil opphøre på deler av arealet der omdisponeringsforslag blir aktuelt. Med den andre grunneieren har han ingen slike omdisponeringsklausuler, men han er innforstått med at leieforholdet opphører på dette arealet dersom omdisponeringsforslaget blir godkjent grunnet den korte leietiden. Leier 2 sier at mellom han og grunneier så eksisterer bare en muntlig avtale basert på tillit. Dette betyr at i prinsippet kan grunneier gjøre hva han vil med arealene uten å ta hensyn til jordleier. Han sier at dette leieforholdet har eksistert i 25 år, og formelle kontrakter gikk de bort fra for mange år siden. Leier 3 hevder han og grunneier bruker 10 års leiekontrakter uten noen form for omdisponeringsklausuler. Den eneste klausulen i deres kontrakt er at avtalen skal reforhandles ved eierskifte hos grunneier, en prosess som er nær forestående. Eier 1, som er grunneier og leier ut arealet til sin bror, informerer meg om at de bruker 10 års leiekontrakter som går over til rullerende 1 års avtaler. I likhet med flere har han omdisponeringsklausul i kontrakten som sier at leieforholdet vil opphøre dersom det skulle

bli aktuelt. «Det relevante her for min del er at avtalen er oppsigelig begge veier. På samme måte som jordleier kan si opp kontrakten så må også grunneier ha samme mulighet» (Eier 1, 2017).

En av grunnene til at det fortsatt brukes kortere leiekontrakter som i stor grad er fordelaktige for grunneier er at det er stor pågang på jordleiemarkedet i Ås. Eier 4 påpeker at det ikke vil være noe problem for han å finne seg en ny jordleier dersom det skulle bli nødvendig.

«Dersom jeg skulle ønske å leie ut arealet mitt til noen andre så ville det komme mange potensielle kandidater å banke på døra så det ville ikke være noe problem. Leiemarkedet er veldig preget av kjentmannsutleie og man leier veldig sjelden ut til tilfeldige» (Eier 4, 2017).

KAP 5. DRØFTING

I diskusjonen vil jeg presentere hovedfunnene relatert til de ulike underproblemstillingene, og diskutere virkningene av dette. Her diskuteres funnene opp mot det teoretiske grunnlaget. Til slutt vil jeg drøfte funnene opp mot hovedproblemstillingen, noe som innebærer et mer overordnet perspektiv.

5.1 Grunneier som omdisponeringsaktør

Saglie et al. (2006) peker på grunneier som en sentral aktør i omdisponeringsaker, noe som også viser seg tydelig i denne studien. Av de innkomne arealinnspillene som omhandlet omdisponering av landbruksjord, var 7 av 10 fremmet av grunneier, eller av et privat selskap på vegne av grunneier. Dette påpekes også av informant 8 og 9 som sier at det er viktig for utfallet av omdisponeringsaken om grunneier er positivt eller negativt innstilt til forslaget.

Gjennom analysene presentert i resultatkapittelet viser det seg at grunneiere som ikke driver jorda selv kan være mer tilbøyelig til å fremme arealet som omdisponeringsforslag til kommuneplanrulleringen. Dette kommer frem gjennom respondentenes svar i intervjuene, men også det faktum at alle arealinnspillene på landbruksjord i Ås var fremmet av grunneiere som ikke driver arealet selv. Grunneiernes jordvernssyn bygger også opp under dette. Jordvernssynet er mer nyansert hos grunneiere som ikke driver arealene selv enn det er hos de aktive bøndene. Grunneierne mener utbyggingsinteresser ofte bør gå foran jordvernsinteresser, blant annet i tilfeller der utbyggingspresset er stort, jordkvaliteten og dyrkbarheten er dårlig, eller landbruksarealene er små. Dette støttes og av at enkelte av grunneierne ville tenkt annerledes angående omdisponering dersom de selv driftet arealet (Eier 4, 2017). I tillegg sier jordleierne at de ville stilt seg negativ til det aktuelle omdisponeringsforslaget dersom de selv eide arealet (Leier 1, 2017; Leier 2, 2017). Det kommer også frem at tomtens egenskaper og områdene rundt påvirker viljen til å omdisponere, noe som relateres til de forskjellige drivkreftene. Ettersom leiedrift er i ferd med å bli den dominerende driftsformen i landbruket er dette en stor utfordring for jordvernet og arealplanleggingen.

5.2 Drivkrefter som påvirker omdisponeringsvilje

Gjennom intervjuene kommer det frem at grunneiers vilje til å omdisponere landbruksareal påvirkes av drivkrefter fra alle fem hovedkategoriene fremmet av blant annet Brandt et al. (1999). Både sosioøkonomiske, politiske, kulturelle, naturlige og teknologiske drivkrefter har vært med å påvirke forslagsstillerne. Drivkreftene har påvirket viljen for og imot utbygging. Særlig økonomisk vinning, utbyggingspress og jordkvalitet påpekes som viktige elementer av alle grunneierne som har fremmet omdisponeringsforslag. Dette faller inn under sosioøkonomiske drivkrefter, politiske drivkrefter og naturlige forhold. Det kommer også frem at disse drivkreftene virker i samspill og er vanskelig å skille i praksis da de ofte avhenger av hverandre. Dette støttes av blant annet Bürgi et.al (2004) som hevder at de sosioøkonomiske og politiske drivkreftene henger tett sammen og at endringer i den ene gruppen kommer som en følge av, eller påvirker, den andre. Dette er på grunn av at politikken styrer de økonomiske forholdene i form av lover, program og bestemmelser.

I denne studien påpekes de naturlige forholdene av samtlige grunneiere som en motivasjon for omdisponeringsforslaget i form av dårlig jordkvalitet. Den dårlige jordkvaliteten er grunnet vanningsforhold, solforhold, mye stein i jorda, fjell i dagen og andelen leireinnhold i jorda. Et interessant moment er at grunneiers jordkvalitetsvurdering er i strid med den som

kommer fra NIBIO. NIBIO er norsk institutt for bioøkonomi og er nasjonalt ledende på forskning på fagfeltet. Deres forskning skal blant annet bidra til matsikkerhet, bærekraftig ressursforvaltning, innovasjon og verdiskapning innenfor biobaserte næringer (NIBIO, 2016). Dermed må jordkvalitetsvurderingen som kommer fra NIBIO anses som troverdig. Denne stridende jordkvalitetsvurderingen fører til spørsmål knyttet til hvorvidt jordkvaliteten er så dårlig som grunneierne hevder, og hvorvidt dette argumentet er så relevant som grunneierne sier. En annen forklaring på denne motsetningen er at jordkvaliteten er noe som kan forandres over tid. I og med at grunneier ikke lenger drifter arealet kan det hende at jordkvaliteten er endret fra da de var selvdrivende bønder. Dette er bekymringsfullt for jordvernet, da det kan føre til et nedbyggingspress på arealer som egentlig har god kvalitet, men som beskrives som svak jordkvalitet av grunneier som fremmer forslaget. Uansett er det jordleier som kan uttale seg om de faktiske dyrkingsforholdene på arealet, og arealets betydning for egen drift i et større perspektiv.

Men det er ikke bare jordkvaliteten som gjør at naturlige forhold er relevant, det er også arealets beliggenhet i forhold til resterende areal på bruket og drivbarheten av det. Denne drivbarheten kobles også til de teknologiske drivkreftene. Gjennom studien blir det påpekt at beliggenheten til noen av arealene gjør at de ikke lenger er tilgjengelig med dagens landbruksmaskiner. Konsekvensen er at noen av arealene i studien blir driftet med gammelt utstyr, eller rett og slett ikke lenger blir dyrket fordi jordleier ikke har mulighet til å komme frem til arealene med nødvendig maskineri. Dette forringer igjen jordkvaliteten som da kan brukes som argument for omdisponering. Det har skjedd en stor teknologisk utvikling i landbruket de senere årene som har ført til større maskiner som kan håndtere mer areal. I denne studien er flere av landbruksarealene relativt små og vanskelig tilgjengelig, noe som har gjort det vanskelig for bonden å drifte arealene optimalt. Dette kobles også til fortetting og utbyggingspress. Utbyggingspresset kommer som en konsekvens av politiske vedtak angående lokalisering av ny bebyggelse, og dermed blir det en korrelasjon mellom naturlige forhold og politiske drivkrefter.

De politiske drivkreftene anses også som viktige, men de er litt vanskeligere å definere. De grunneierne som har fremmet arealinnspill i områder omfattet av et stort utbyggingspress sier at dette har påvirket deres beslutning. Utbyggingspresset kommer som en direkte følge av både nasjonale, regionale og lokale politiske føringer. Dermed kan vi klassifisere de politiske drivkreftene som både interne (*Intrinsic*) og eksterne (*extrinsic*) (Eiter & Potthoff, 2007). De arealene der utbyggingspress påpekes som en viktig faktor ligger tett på nåværende sentrumsområder i kommunen. Det er også arealer der kommunen har gitt signaler om at fortetting er ønskelig, og at det kommer til å bli innesluttet av kommunens langsiktige byggegrense. Innenfor denne byggegrensen skal utbyggingshensyn veie tyngre enn jordvernet (Plansamarbeidet, 2015). Dermed må de politiske drivkreftene anses å være stedsavhengige, og de har varierende påvirkningsgrad etter hvor arealinnspillet er fremmet.

De politiske drivkreftene påvirker også jordvernet indirekte gjennom at behovet for storskaladrift blir stadig tydeligere for å oppnå eller opprettholde en økonomisk drivverdig

landbruksdrift. Behovet for storskaladrift (*economies of scale*) kommer som en direkte konsekvens av politiske vedtak og bestemmelser (Forbord et al., 2014). Dette vises i denne studien, da flere grunneiere hadde driftet arealet selv tidligere. Grunnen for at de ikke lenger driver selv er at konjunktorene og drivervilkårene i landbruket i stor grad har endret seg, noe som har ført til at arealene ikke lenger tillater økonomisk lønnsom drift. De senere årene har arealkravet skutt i været, og det blir påpekt i intervjuene at det kreves rundt 800 dekar for å kunne drive lønnsomt og utnytte dagens maskinpark. Dette tyder på at bøndene i økende grad må operere med større arealer for å oppnå stordriftsfordeler (*economies of scale*) (Forbord et al., 2014). Ettersom funn i studien tyder på at utleiende grunneiere er mer tilbøyelig til å omdisponere landbruksarealet blir de politiske drivkreftene en sterk indirekte pådriver for landbruksnedbygging.

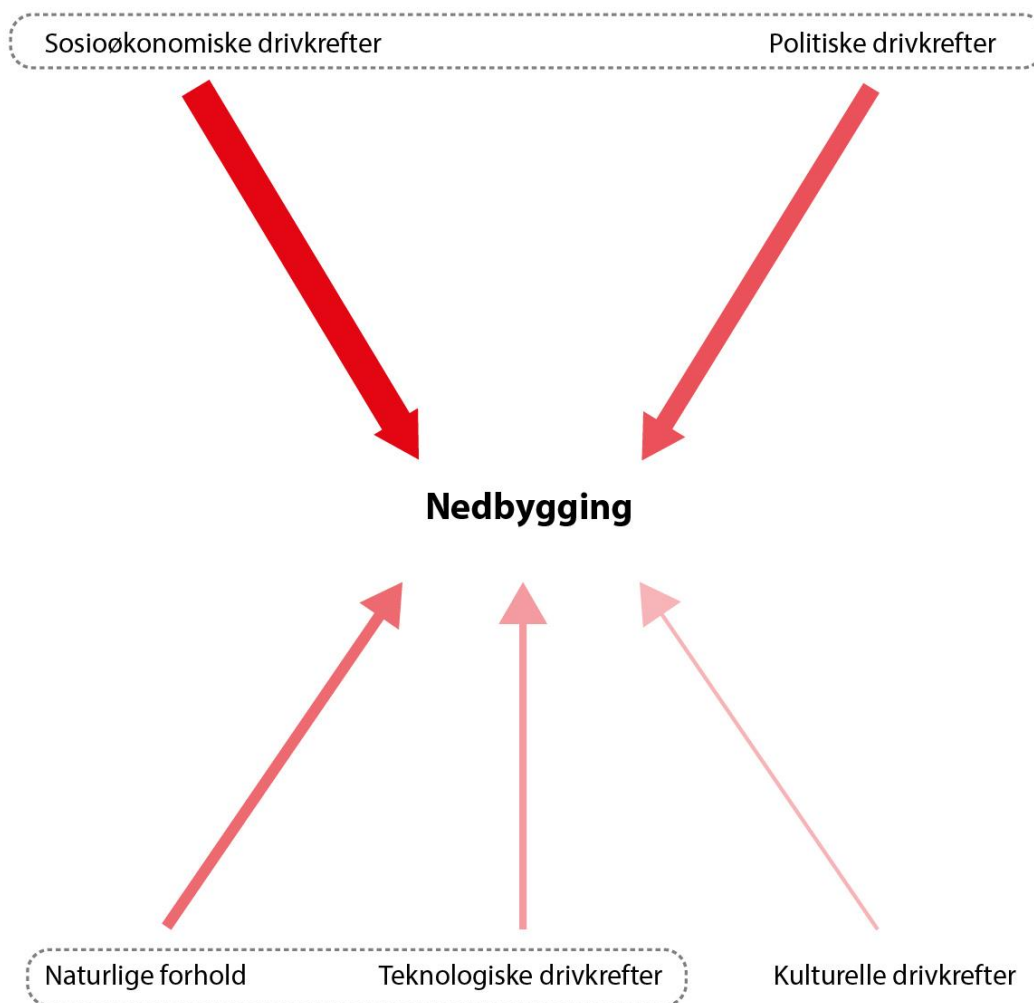
Forbord et al. (2014) anser de sosioøkonomiske drivkreftene som en viktig faktor til endringer i landbruket, og Brandt et al. (1999) hevder dette har en stor innflytelse på landskapsendringer. Dette viser seg også gjeldende i denne studien, hovedsakelig på grunn av at den økonomiske vinningen for grunneier ved å omdisponere landbruksareal er så stor. Dermed blir de økonomiske insentivene for omdisponering veldig sterke. De økonomiske forholdene i Norge i dag er slik at en grunneiers økonomiske vinning ved omdisponering til boligareal er mye større enn arealets verdi som landbruksareal. Dette støttes av informant 8 og 9, og nevnes også som en bekymring av Saglie et al. (2006). Det gjør blant annet at jordleier ikke har mulighet til å kjøpe arealet, da de ikke har mulighet til å tilby en lignende pris som grunneier kan få ved omdisponering. Jordleierne i denne studien sier de helst skulle eid alt arealet de drifter, da det gir størst driftssikkerhet (Leier 1, 2017; Leier 2, 2017). Dersom jordleier i større grad var i stand til å tilby konkurransedyktig pris for kjøp, ville det kunne styrke jordvernet gjennom at arealet forble landbruksareal istedenfor å bli omdisponert. Det må også nevnes at den økonomiske vinningen ved omdisponering varierer og er stedsavhengig på lik linje med utbyggingspresset og de politiske drivkreftene. Et landbruksareal som ligger i et område med stort utbyggingspress er mer verdt med tanke på boligutvikling, enn et areal som ligger mer periferert. Dette fører til at drivkreftenes betydning er stedsavhengig, og medfører et større press på sentrumsnære landbruksarealer. Under de sosioøkonomiske drivkreftene ligger også faktorer som salgsprisen på produksjonsvarer, og innkjøpsprisen på varer nødvendige for produksjonen. Dette er faktorer som direkte påvirkes av politiske vedtak, noe som kobler de sosioøkonomiske og politiske drivkreftene ytterligere tett sammen.

De kulturelle drivkreftene viser seg også som meget sentrale i denne studien, men er den kategorien som er vanskeligst å kategorisere. Brandt et al. (1999) påpeker at det er vanskelig å studere landskapsendringer uten å ta høyde for grunneiers generelle verdier. Som nevnt tidligere er dette ting som identitet, personlig tilhørighet, personlige verdier og tradisjon. En kan også inkludere det Forbord et al. (2014) kaller for *sosiale normer* under denne kategorien. Alle grunneierne i denne studien hevder de fortsatt har en sterk personlig tilknytning til arealet da de i stor grad har tidligere vært bønder eller vært involvert i driften

på andre måter. Men det er flere steder der et eierskifte er i emning på grunn av generasjonsskifte. Jeg får vite at neste generasjon har liten tilknytning til arealet som landbrukseiendom, da arvtakerne aldri har vært involvert i driften, og har ingen planer om å gjenoppta den. De kulturelle drivkreftene for nedbygging kan dermed bli forsterket i årene som kommer gjennom at generasjonsskifter fører til at en aktør som aldri har hatt en personlig relasjon til gårdsdriften blir eier av arealet. Da risikerer man å miste mye av de kulturelle insentivene til å beholde jorda som landbruksareal. Betydningen av det kulturelle aspektet som en faktor for omdisponering kan dermed ha en større virkning for kommende generasjon. Dette støttes av Rygh et al. (2015) som hevder at viljen til salg av landbrukseiendom øker for hver generasjon som ikke drifter arealet selv.

De kulturelle drivkreftene er tydelig hos de aktørene som *ikke* ønsker å selge. Dette er grunneierne som omtales som jordleiere i denne studien, da de leier areal som er blitt rammet av omdisponeringsforslag. De sier at de ikke ville omdisponert det aktuelle arealet dersom de eide det selv, og en informant fremmer «ideologiske» grunner for dette. Viktigheten av kulturelle faktorer fremmes også av Forbord et al. (2014) som hevder at dette er en viktig faktor som begrenser salget av landbruksareal ut av familien i form av muligheten for arv, og landbruksarealets sosiale verdi. Dette er også en oppfatning som informant 9 har, om at stoltheten og driftsgrunnlaget som bonde er viktigere enn pengene de kan tjene ved omdisponering.

Resultatene viser at det i stor grad er interne (intrinsic) drivkrefter som påvirker grunneiers vilje til å omdisponere. De interne drivkreftene omhandler stedsspesifikke faktorer (Eiter & Potthoff, 2007). Herunder faller ting som jordkvalitet, utbyggingspress, personlige verdier, tradisjoner, identitet, stedsfølelse med flere. De eksterne drivkreftene er også aktuelle i denne studien i form av overordnede politiske føringer, økonomiske faktorer som salgs- og innkjøpspris på varer, behovet for storskaladrift, og andre faktorer som kommer som en følge av nasjonale eller regionale bestemmelser. Etter en grundig gjennomgang av alle respondentenes tanker rundt omdisponering kommer det frem at det er faktorer som faller under de kulturelle drivkreftene som virker som bremsende faktorer for omdisponering. Dette er ting som tilknytning til bondeyrket, stolthet, identitet, jordvernssyn og ideologi som holder bøndene i yrket, og dermed avhengig av arealene som landbruk. Politiske og sosioøkonomiske drivkrefter, samt naturlige forhold, virker å være de drivkreftene som i størst grad jobber for omdisponering (Figur 11). Det er viktig å få klarhet i konsekvensene av et bestemt tiltak for landbruksarealene rundt, de såkalte ringvirkningene. Et tiltak kan i seg selv anses som fornuftig, men det kan skape ytterligere press og forringede driftsmulighetene på andre landbruksarealer i nærheten som har stor verdi for jordvernet.



Figur 11: De viktigste drivkreftene for nedbygging av landbruksjord, hvordan de påvirker og er avhengige av hverandre. Pilens størrelse indikerer viktighetsgrad.

5.3 Konsekvens av økte stordriftsfordeler

Det økte behovet for storskaladrift har tvunget flere tidligere bønder over i andre næringer. Eier 2 og 4 sier begge at de drev arealet tidligere. Som en direkte konsekvens av det økte arealkravet for å drive økonomisk lønnsom drift har de valgt å leie ut landbruksjorda da de ikke lenger hadde mulighet til å drive økonomisk lønnsom drift. Dermed er dette en viktig bidragsyter til økningen i andelen jordleie i landbruket. I Ås er korndriften den dominante driftstypen med en andel på 84% av totalt landbruk (NIBIO, 2015b). Korndrift har som nevnt tidligere et relativt høyt arealkrav (Eier 2, 2017; Eier 4, 2017; Leier 2, 2017; Yara, 2017). Dermed blir behovet for storskaladrift tydelig gjennom at man enten må råde over denne mengden arealer, eller velge å legge ned driften. Dette har ført til et aktivt jordleiemarked og et stort press i jordleiemarkedet, der mange interesserte aktører ønsker å leie tilleggsareal. Dette vises blant annet i leieprisen for landbruksareal i Ås som er høy (Holden et al., 2016). Ettersom denne studien støtter påstanden om at grunneier som ikke driver arealene selv er mer tilbøyelig til å fremme omdisponeringsforslag, så kan økte stordriftsfordeler og økende arealkrav anses som en direkte trussel for jordvernet. Disse

Økte stordriftsfordelene er en direkte konsekvens av politiske vedtak (Forbord et al., 2014). Dermed kan det anses som et ledd i de politiske drivkreftene som påvirker grunneiers vilje til omdisponering.

5.4 Konsekvensen av private arealinnsspill

Private utbyggere påpekes som en sentral aktør for omdisponering, noe som også er tilfellet i Ås kommune. Disse aktørene er ute etter å skaffe seg opsjonsavtaler med grunneiere. Fire av informantene har erfaring med slike, enten personlig eller i nær familie/vennekrets. Utbyggerne lufter stemningen for omdisponering hos grunneier, og dersom grunneier fatter interesse får han en stor økonomisk vinning. Samtidig får utbyggeren får en relativt billig opsjon i forhold til de pengene som kan tjenes ved boligutvikling. Utbyggerens hovedintensjon er å få et størst mulig økonomisk overskudd, noe som ikke nødvendigvis er synonymt med samfunnsutvikling og jordvern.

Den nyliberale trenden vi ser i planlegging har ført til en økt makt til slike aktører (Falleth et al., 2010). Det er de private innspillene til kommuneplanen som er de viktigste driverne for arealutvikling, og dermed får slike aktører en stor makt. Dette er et bevisst valg fra politikernes side, noe planavdelingen ikke alltid er like fornøyd med (Informant 9, 2017). Faren med et slikt plansystem er at viktige avgjørelser tas i «skyggenettverk» (Mäntysalo et al., 2011). Det at kommunen er såpass avhengige av slike private aktører for arealutviklingen setter disse aktørene i en sterk forhandlingsposisjon. I disse skyggenettverkene er medvirkningsmulighetene svært begrenset og viktige avgjørelser tas mellom sentrale aktører, uten at andre berørte parter får muligheten til å bidra (Falleth et al., 2010). Dette begrenser muligheten for betydningsfull medvirkning fra berørte parter, som for eksempel jordleier. Dette sammenfaller med et lavt nivå på Arnstein (1969), Sager (1991) og Wøhni (2007) medvirkningsrangering. Wøhni (2007) kaller en slik praksis for *Offentlighet*. Her tilrettelegges det ikke for aktiv deltakelse, og det er hovedsakelige ressurssterke aktører som utbyggere, som har anledning til å medvirke.

Den eneste fordelen er at det kan bidra til økt effektivitet i form av at planleggingen svarer raskere på utfordringer (Falleth et al., 2010). Dette bidrar til økt resultat legitimitet ettersom systemkapasiteten til kommunen øker og de er i stand til å svare på de utfordringene som blir etterspurt av planleggingen. I Ås er det et stort press på planleggingen for å bevare så mye landbruksareal som mulig, samtidig som de skal legge til rette for den forventede befolkningsveksten og bygge nok boliger. Ås kommune har de siste fire årene hatt en årlig boligbygging på 270, og et estimert årlig boligbehov på 241. Dette gjør at kommunen har en årlig boligreserve på 26, noe som er femte best i hele Norge (Ås Kommune, 2017). Dermed kan man si at effektiviteten i kommunen er høy, noe som styrker resultat legitimiteten.

Ulempen og faren er at det går på bekostning av gjennomsiktlegitimiteten og prosess legitimiteten (Falleth et al., 2010; Mäntysalo et al., 2011). Viktige aspekter blir oversett, noe som svekker evnen til å se helhetsperspektivet og ringvirkningene av forslaget. Viktige aktører blir oversett eller glemt, og jordleier faller innunder denne kategorien. Dermed

fremmes ikke argumenter for arealets overordnede betydning for landbruket, noe som representerer en trussel for jordvernet.

Det nyliberale skiftet i politikken har også medført et økende ønske om åpenhet og et fritt marked også for landbruket (Forbord et al., 2014). Dette vil få konsekvenser for muligheten for norske bønder å drive landbruk dersom man fjerner handelsbarrierer med utlandet eller kutter i tilskuddsordningene til bøndene. Dette er faktorer som indirekte vil påvirke jordvernet gjennom en svekking i muligheten for å drive økonomisk lønnsom drift som norsk bonde. Da vil flere aktive bønder legge ned driften, fordi økonomisk drivverdighet er et premiss for driveviljen.

5.5 Jordleiers medvirkningsmuligheter

Jordleiers medvirkningsmuligheter er i praksis meget begrenset. Dette kommer særlig frem gjennom intervju med jordleiende bønder, grunneiere og kommunerepresentanter. En av jordleierne i denne studien anser seg som *rettighetsløs* når det kommer til medvirkning og påvirkningskraft på arealforvaltningen på leid areal.

En viktig årsak er at jordleier er veldig avhengig av et godt forhold til grunneier. Dette er både for egne medvirkningsmuligheter, samt egen driftssikkerhet med tanke på fremtidig drift. Intervjuene viser at deres eneste reelle påvirkningskraft er gjennom dialog med grunneier, og der er man avhengig av et godt forhold for at grunneier skal lytte. Derfor er jordleierne veldig restriktive med å fremme meninger og høringsuttalelser som går imot grunneiers ønsker. Forholdet mellom partene kan, som med alle andre forhold, surne dersom det skulle oppstå en konflikt. Hvis jordleier havner på kant med grunneier er veien kort til at man ikke er ønsket med videre som leietaker. Samtlige jordleiere i studien er bekymret for at slike konflikter skal oppstå. Denne frykten styrkes av at det er et såpass stort press på jordleiemarkedet i Ås kommune, noe som gjør at utleier har mange potensielle leietakere å velge mellom. I dag er en kornbonde avhengig av nærmere 800 dekar for å oppnå stordriftsfordeler og en økonomisk drivverdige produksjon (Eier 1, 2017; Eier 4, 2017; Leier 1, 2017; Leier 2, 2017). En grunneier som ønsker å leie bort sine arealer i Ås har dermed mange interessenter å velge mellom, noe som påpekes av blant annet eier 4. Dette gjenspeiles også i leieprisen for landbruksareal i Ås kommune som er den høyeste i studien til Holden et al. (2016) med pris opp mot 800 kr/dekar.

Konsekvensene av denne redselen for å skape konflikt er at jordleiere velger å akseptere det arealtapet omdisponeringen vil medføre. Arealene som fremmes i omdisponeringsforslagene er som regel små i forhold til det totale arealet jordleier disponerer av den aktuelle grunneieren. Dermed blir risikoen ved å kjempe for arealet mye større med tanke på driftssikkerheten enn den eventuelle vinningen ved å få stoppet omdisponeringsforslaget. Dette fører til at meninger imot omdisponeringsforslaget ikke fremmes.

Undersøkelsen viser at jordleiers mening og synspunkt angående viktigheten av arealene for egen produksjon ikke kommer frem, noe som er negativt for det overordnede jordvernet. Jordvernsutfordringen forsterkes ved at arealkravet i landbruket gjør at mange bruk allerede er på grensen av drivverdighet (Saglie et al., 2006). Artikkelforfatterne hevder også at «ytterligere forverrede driftsvilkår vil gjøre at flere takker for seg som aktive gårdsbrukere» (*ibid*, s.105). Dette støttes av funn i denne studien, da økonomisk drivverdighet er en forutsetning for jordleiers drift. En nedbygging av mindre areal kan ha ringvirkninger i form av at drivbarheten synker under det som anses som økonomisk drivverdig areal. Dette påvirkes også av nedbygging og omdisponering av nærliggende areal ettersom tilgjengeligheten og generell drivbarhet kan bli forverret. Dermed kan omdisponering av små arealer ha uønskede ringvirkninger for det overordnede jordvernet. Derfor bør også jordleiere på nærliggende arealer bli ansett som en part i saken, da de blir indirekte påvirket av omdisponeringsforslaget.

Konsekvenser for jordleier er noe som bør belyses i de overordnede konsekvensutredningene av arealinnspillene som presenteres som beslutningsgrunnlag for politikerne. Driftssituasjonen på arealet og de eventuelle konsekvensene for jordleier er ikke en del av rådmannens overordnede konsekvensutredning i dag. Dette er til tross for at det i forskriften står «Konsekvensutredningen skal tilpasses plannivået og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap» (Forskrift om Konsekvensutredninger, 2014). Dermed er det kommunens oppgave å sørge for at konsekvensene for jordleiers drift er opplyst, og bør inngå i denne rapporten. Hvis dette hadde blitt tatt med i vurderingen ville det også løftet medvirkningsgraden opp mot det Wøhni (2007) kaller diskusjon. For å oppnå dette må det jobbes aktivt for å legge til rette for medvirkning fra berørte parter, noe jordleier definitivt bør klassifiseres som i disse tilfellene.

5.6 Konsekvenser av jordleiers begrensede medvirkningsmuligheter

En direkte konsekvens av at jordleier vegrer seg for å fremme meninger i frykt for å skape konflikt med grunneier, er at jordleier anses som en ubetydelig aktør fra kommunens side. Dette kommer tydelig fram gjennom intervju med kommuneplanleggeren og landbruksbyråkraten. Fra plankontorets side anses ikke jordleier som en relevant part, og de har aldri opplevd høringsuttalelse fra jordleier. Konsekvensen av dette er at man går glipp av relevant kunnskap om betydningen av arealet for overordnet drift, og dermed jordvernet. En medvirkende årsak er at planavdelingen følger noen spesifikke krav knyttet til overordnede regionale føringer når de vurderer arealinnspill, noe som fører til at vurderingen av arealinnspillene blir en veldig instrumentell prosess.

Denne instrumentelle tilnærmingen gjør at punktet om driftssituasjonen på arealet faller utenfor. Dermed er dette noe som blir totalt oversett i planleggingen. Jordleier som en sentral aktør blir direkte påvirket av beslutningen, men faller utenfor det som anses som

relevant part. Derfor bør det jobbes mer aktivt for å innhente jordleiers meninger og synspunkt også i utbyggingspressede områder. Det vil kunne avdekke hittil ukjente ringvirkninger for drivbarheten av arealer som blir direkte og indirekte påvirket av tiltaket. Slik informasjon er essensiell for å ivareta jordvernet og forvalte landbruksressursene på best mulig måte. Dermed kan resultatet av arealplanleggingen også bli enda bedre, og ta høyde for denne samfunnsutfordringen.

Det at jordleier i praksis har ingen reell mulighet til å medvirke i arealforvaltningen er også i strid med kommunens egne føringer satt i planprogrammet. Planprogrammet sier at det skal legges til rette for bred medvirkning, og gjennom dette skal blant annet «*Gi innbyggerne mulighet til å uttrykke sine synspunkt*» (Ås Kommune, 2015b, S.12).

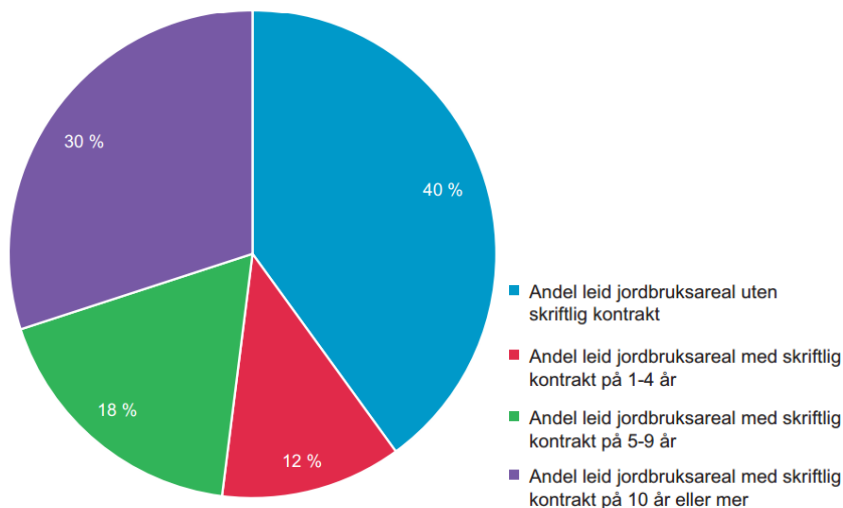
Jeg vil trekke det så langt som å si at det å ikke jobbe aktivt for å innsamle jordleiers medvirkning er lovstridig. I plan- og bygningsloven står det «*Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging*» (Plan- og bygningsloven, 2008, §5-1). Jeg vil si at i saker der omdisponering av arealer som driftes av en jordleiende bonde vurderes og diskuteres, så bør jordleier anses som en part som krever spesiell tilrettelegging. Dette er på grunn av jordleiers spesielle situasjon, der fremming av mening på eget initiativ involverer en stor risiko for driftssikkerheten. Dette støttes også av forvaltningsloven som definerer hva som menes med en part og sier at «*en part er en person som avgjørelsen retter seg mot eller saken direkte gjelder*» (Forvaltningsloven, 1970, §2). Dermed må jordleier definitivt anses som en part, og få anledning til å komme med synspunkt og innspill. Kommunens opplegg for medvirkning fra jordleier sammenfaller med det Arnstein (1969) kaller «*degrees of tokenism*». Her reduseres medvirkningen til en påkrevd prosess, der det ikke jobbes aktivt for å innhente informasjon fra berørte parter. Det sammenfaller også med det Wøhni (2007) og Sager (1991) kaller «*informasjon*». Her er kommunen veldig selektiv på informasjonen som hentes inn, og den er ofte begrenset til faktaopplysninger om arealet. Dermed blir ikke arealets betydning for overordnet jordbruk og jordvern undersøkt og tatt hensyn til, noe som er en klar svakhet ved planleggingen.

Å tilrettelegge for bred og aktiv medvirkning er essensielt for å oppnå høy grad av prosesslegitimitet (Falleth et al., 2010; Mäntysalo et al., 2011). Som nevnt tidligere kan resultat effektiviteten gå på bekostning av prosess legitimiteten. Det er vanskelig å konkludere med at det er kausalitet i dette tilfellet. Det man kan konkludere med er at jordleiers begrensede medvirkningsmuligheter i stor grad går på bekostning av prosess legitimiteten til planleggingen, og fører til at essensielle opplysninger om arealets kvalitet ikke kommer frem.

5.7 Jordleiekontraktenes betydning for jordleiers driftssikkerhet

Grunneier står i en sterk forhandlingsposisjon i forhold til jordleier som en følge av presset på jordleiemarkedet. Konsekvensen er at innholdet i jordleiekontraktene mellom partene ofte ikke oppfyller kravene til driveplikten i jordloven. Kontraktstiden skal blant annet være minst 10 år, og uoppsigelige fra utleiers side (Jordlova, 1995, §8). Kontraktene blir ofte

veldig fordelaktige for grunneier da kravet til leietid og uoppsigbarhet i liten grad blir fulgt. Dette er en direkte årsak til jordleiers vegring mot å fremme meninger, som vist tidligere er negativt for jordvernet. I denne studien er det i kun ett tilfelle brukt 10 års leiekontrakter. I de resterende forholdene er det rullerende ettårskontrakter eller muntlige avtaler mellom partene. Disse funnene støttes av Rygh et al. (2015) som påpeker at andelen muntlige jordleieavtaler er 40% på landsbasis. Det støttes også av landbruksundersøkelsen som viser at kravet om 10 års leiekontrakter kun oppfylles i 30% av tilfellene (figur 12).



Figur 12: Prosentvis andel leid landbruksareal med eller uten skriftlig kontrakt (Landbruks- og matdepartementet, 2016b)

Det legges også inn klausuler som gjør at grunneier kan si opp avtalen dersom omdisponering skulle bli aktuelt. Dette gjør det enklere for grunneier å initiere omdisponeringsforslag, da jordleier er en aktør som i praksis ikke har noe rettsvern. Kravet om leiekontrakter skal i teorien sørge for at omdisponering ikke kan gjennomføres før etter kontraktstiden er utløpt. På denne måten vil jordleier få klare framtidsutsikter, og kan tilpasse driften etter forholdene. De korte kontraktene med omdisponeringsklausuler fører i praksis til at jordleier aldri kan planlegge driften og investeringer for mange år av gangen, fordi framtidsutsikten er usikker.

I tillegg ligger det for øyeblikket et forslag oppe til behandling i Stortinget om at kravet til 10 års leiekontrakter skal fjernes. «I tråd med arbeidsgruppas tilråkning foreslår departementet på denne bakgrunn at regelen om 10 års leietid oppheves, og at det ikke oppstilles noe krav til leietidens varighet» (Landbruks- og matdepartementet, 2016a, S. 72). Dette er begrunnet i et ønske om å ha mulighet til å inngå mer fleksible leieforhold (Landbruks- og matdepartementet, 2016a). Dette vil i stor grad være fordelaktig for grunneier, og uheldig for jordleier. Jordleier er avhengig av god fremtidig driftssikkerhet for å være villig til å ta de dyre investeringene som kreves for å opprettholde en god jordkvalitet. Dette er kostnader relatert til blant annet grøfting og fjerning av stein. Dersom forslaget blir vedtatt vil dette kunne føre til mindre driftssikkerhet for jordleier, og dermed en trussel for jordvernet. Rygh

et al. (2015) påpeker at dette vil kunne være gunstig for landbruksarealer i områder der pågangen på jordleiemarkedet er mindre, slik at partene kan tilpasse kontraktene i større grad. Men i områder der presset på jordleiemarkedet er større, slik som i Ås, vil dette kunne utnyttes av grunneier til å skaffe seg mer fordelaktige bestemmelser. En medvirkende faktor til disse lovstridige leieforholdene er at landbrukskontoret ikke har prioritert å sjekke jordleiekontraktene. De har heller ikke ressurser til å gjennomføre dette. Den samlede konsekvensen er at jordleiers posisjon og praktiske medvirkningsmuligheter svekkes ytterligere. Jordvernet trues gjennom at driftssikkerheten til jordleier reduseres, og dermed også driverviljen og insentivene for å opprettholde jordkvaliteten gjennom investeringer.

5.7 Strukturendringenes betydning for jordvernet

Strukturendringene med økende overgang til leiedrift i landbruket presenterer flere utfordringer for jordvernet. Det er hovedsakelig i form av at grunneier som ikke er bonde kan være mer tilbøyelig til å omdisponere arealet enn en selvdrivende bonde. De sosioøkonomiske drivkreftene er herunder viktige, da arealets verdi som landbruksareal er mye mindre enn verdien som boligareal. Dette påvirkes også av de politiske drivkreftene som bidrar til å skape økt utbyggingspress, som igjen påvirker omdisponeringsviljen. Det er også bekymringsfullt at jordkvalitetsvurderingen er såpass forskjellig hos grunneierne og den som kommer fra NIBIO, da jordkvaliteten fremmes som argument av samtlige grunneiere som ønsker omdisponering. Men det faktum at deres jordkvalitetsvurdering virker å være feil kan føre til økt utbyggingspress på arealer med bedre jordkvalitet enn det som beskrives av grunneier.

Denne trenden med økt omdisponeringsvilje hos utleiende grunneier kan også styrkes i årene som kommer, når neste generasjon overtar eierskap av landbrukseiendommen hvor jordleie foregår. Dette er fordi det er de kulturelle drivkreftene virker som bremsende faktorer for omdisponering og fremmes som viktig for bøndernes vilje til å fortsette driften. De kulturelle elementene som identitet og tilhørighet kan svekkes eller forsvinne når kommende generasjon overtar driften ettersom de ikke har det personlige forholdet til arealene og driften. Dagens eiere har i stor grad vært bønder på arealet tidligere, og føler fortsatt en personlig tilknytning og tilhørighet til arealene. Da kan de sosioøkonomiske drivkreftene bli enda viktigere, og insentivene for å omdisponere arealet enda større.

Det er også en utfordring for jordvernet at jordleier har en svært begrenset medvirkningsmulighet i praksis. Dermed kan viktige elementer ved driften og arealets betydning for overordnet jordbruk bli oversett. Nå som leiedrift nærmer seg 50% av total produksjon (Holden et al., 2016), er det viktig at jordleier i større grad blir ansett som en relevant part av kommunen. Det må jobbes mer aktivt for å innhente jordleiers medvirkning for å styrke prosess legitimiteten til planleggingen, samtidig som jordvernet i større grad blir tatt med i beslutningsgrunnlaget. Dette er viktig for å nå landbruksmålene om begrenset omdisponering og økt matproduksjon. Hvis vi fortsetter slik som i dag hvor jordleier i praksis ikke har mulighet til å medvirke, vil det kunne føre til at flere bønder blir tvunget ut av yrket

som følge av arealmangel. Funn i studien tyder på at det i stor grad er jordleier som må ta store investeringer knyttet til grøfting og lignende på arealet for å optimalisere driften. Dersom kravet til 10 års varighet på leiekontrakter skulle frafalle, vil dette være negativt for jordleier. Det kan føre til at viljen til å ta disse store investeringene synker ettersom framtidsutsiktene blir mer usikre. Dette må anses som en stor trussel for jordvernet og matproduksjonen.

Kommunens instrumentelle vurdering av arealinnspill hvor kommunen i stor grad forholder seg til regionale føringer, gjør at arealets betydning for jordleier faller utenfor. Dermed faller en viktig aktør for jordvernet bort. Derfor mener jeg det må være rom for lokale avveininger. På den måten kan man også ta arealenes betydning for jordleiers drift med i vurderingen, og dermed styrke jordvernet. Dette vil også bidra til å verne om arealer som er viktige for det helhetlige landbruket. Måten å få til dette er å legge til rette for jordleiermedvirkning i større grad enn i dag. Disse arealene kan i tillegg være identitetsskapende, og viktige for lokalbefolkningen i form av kultur og identitet. De fungerer også som viktige friluftarealer utenfor dyrkesesong. Her utvides jordvernsbegrepet til å også omhandle disse kulturelle faktorene av landbruksarealene, i tillegg til deres betydning for matproduksjon.

Derfor vil jeg anbefale en mer restriktiv jordvernpolitikk der det settes større krav til bred medvirkning fra berørte aktører for å belyse arealets viktighet for overordnet drift. Her må planavdelingen og landbrukskontoret i større grad ta hensyn til driftssituasjonen på arealet som vurderes, og dersom det er leiedrift bør konsekvensene for jordleiers overordnede drift kartlegges. I tillegg bør jordlovens krav til varighet og uoppsigbarhet fra utleiers side videreføres. Det bør også gjøres en innsats for å sjekke kontraktsforhold i landbruket fra landbrukskontorets side for å forhindre lovstridige kontraktsforhold. Dette vil sikre jordleierende bondes driftssikkerhet og øke insentivene til å ta viktige investeringer for å opprettholde/skape en god jordkvalitet.

KAP 6. KONKLUSJON OG VEIEN VIDERE

Gjennom bruk av teori, resultater og drøftelsen presenteres her konklusjonen på problemstillingene. Det pekes også på hvordan konklusjonen kan brukes som bakgrunn for videre forskning og planlegging. Til slutt vil jeg også komme med en anbefaling til videre forskning rundt tematikken.

U1: *I hvilken grad er eie og leiesituasjonen vesentlig for grunneiers vilje til å bygge ned landbruksjord?* I resultatet vises det til statistikk over hvilke aktører som har fremmet arealinnspill til siste kommuneplanrulling i Ås kommune. Her kommer det frem at alle grunneierinnspillene på landbruksareal var fremmet av grunneiere som ikke drev arealet selv. Det peker i retning av at grunneiere som ikke driver arealet selv er mer tilbøyelig til å omdisponere landbruksareal enn selvdrivende bønder. Dermed må overgangen til jordleie anses som en stor utfordring for jordvernet med tanke på at andelen jordleie i landbruket nærmer seg 50% av total drift (Holden et al., 2016). Det er viktig å påpeke at dette er en studie som kun gjelder for Ås kommune, så det er ikke dermed sagt at denne trenden også gjelder for andre kommuner.

U2: *Hvilke drivkrefter påvirker grunneiers vilje til å fremme omdisponeringsforslag?* I resultatene kommer det frem at de fem hovedkategoriene av drivkrefter fremmet av Brandt et al. (1999) som er beskrevet i teorien i høyeste grad også er relevant for å studere motivasjon for omdisponering. I denne studien anses de sosioøkonomiske drivkreftene som viktige sammen med de politiske drivkreftene og naturlige forhold for de grunneierne som ønsker omdisponering. Dette relateres til verdien som landbruksareal kontra verdien som boligutviklingsareal, særlig i utbyggingspressede områder, noe som skaper jordvernsutfordringer. Dette kommer som en følge av politiske vedtak og bestemmelser, og kobler de politiske og sosioøkonomiske drivkreftene tett sammen. De kulturelle drivkreftene virker både for, men også imot utbygging. Jordleierne i studien fremmer dette som en viktig faktor for viljen om fortsatt drift med identitet, tilhørighet og ideologi. Samtidig bidrar de kulturelle drivkreftene til nedbygging gjennom en svekkelse av disse faktorene hos grunneiere som ikke driver selv. Det er viktig å påpeke at en svekkelse av disse kulturelle faktorene kan bli tydeligere når neste generasjon overtar eierskap av gården. Dette er personer som i liten grad har vært involvert i driften og ikke har personlig forhold til landbruksdriften.

U3: *I hvilken grad føler jordleiere de kan påvirke omdisponeringsforslag på leid areal?* Det er tydelig at jordleiers medvirkningsmuligheter i praksis er svært begrensede. Avhengighetsforholdet til grunneier gjør at jordleier er svært reservert når det kommer til å fremme motstridende meninger ovenfor grunneier i frykt for å skape konflikt. Konsekvensen av dette er at arealets verdi for jordleiers driftsgrunnlag ikke blir fremmet, og dermed ikke tatt hensyn til hos kommunen. Jordleiers eneste reelle påvirkningsmulighet er gjennom dialog med grunneier, eller gjennom optimal drift slik at grunneier og beslutningstakere blir oppmerksom på arealets verdi for matproduksjon.

U4: *Hvordan påvirker leiekontraktene jordleiers driftssikkerhet og medvirkningsmulighet?* Leiekontraktene er ofte lovstridige, og oppfyller ikke driveplikten i landbruket. Grunnen til dette er at de i liten grad oppfyller kravet til varighet og uoppsigbarhet fra grunneiers side, samt at det legges inn klausuler som tillater omdisponering i kontraktstiden. Konsekvensen

er at jordleiers driftssikkerhet svekkes. Som en følge synker viljen til å ta store investeringen for å opprettholde en god jordkvalitet med grøfting o.l, noe som er en trussel for jordvernet. Dersom jordkvaliteten forringes som en følge av dette, kan det igjen brukes som argument for omdisponering. Den praktiske medvirkningsmuligheten svekkes også, ettersom det blir enklere for grunneier avslutte leieforholdet. Dette medfører at jordleier ikke fremmer meninger imot omdisponeringsforslag, og heller aksepterer det medførende arealtapet.

U5: I hvilken grad vurderer arealplanleggeren driftsstrukturen som en del av vurderingen rundt nedbygging? Driftsstrukturen er et moment som ikke tas med i vurderingen når anbefalingen til politikerne utarbeides. Grunnen er at jordleier ikke anses som en relevant part fra planavdelingens side ved behandling av arealinnspill. Landbrukskontoret fremmer som regel ikke driftsstruktur og betydning for jordleier som en del av sin rapport om landbruket på arealet, noe som gjør at arealets betydning for jordleiers overordnede drift ikke kommer frem. En kan dermed si at jordleier ikke anses som en relevant part i arealplanleggingen, noe som er i strid med lovverket. Dette henger sammen med U2 i form av at jordleiers restriksjon mot å fremme meninger fører til at det ikke blir et relevant tema hos kommunen. Det som er relevant for planavdelingen er i hvor stor grad innspillet er i tråd med lokale og regionale føringer. Denne instrumentelle tilnærmingen gjør at jordleier og driftssituasjonen faller utenfor, og det anser jeg som en systemfeil.

På bakgrunn av konklusjonen på underproblemstillingene vil jeg si at driftsformen jordleie presenterer noen utfordringer for jordvernet. Den største trusselen kommer som en følge av jordleiers begrensede medvirkningsmuligheter. Jordleie er nå den dominerende driftsstrukturen i norsk landbruk, og det er alarmende at jordleiere har en såpass begrenset innflytelse på arealene de drifter. Det at jordleier er i en posisjon som i praksis tillater svært lite medvirkning gjør at arealets betydning for driftsgrunnlaget til jordleier ikke blir tatt med som en del av vurderingen rundt nedbygging. Dersom kommunen jobbet mer aktivt for å innhente jordleiers medvirkning ville jordvernet fått et ekstra talerør. Det kan bidra til at arealer som er overordnet viktig for landbruksdriften vernes mot utbygging.

Det andre er knyttet til betydningen av de ulike drivkreftene. Det er i stor grad de kulturelle drivkreftene som virker som bremsende for omdisponeringsviljen. Dersom de kulturelle faktorene som identitet og tilhørighet skulle synke ved generasjonsskifte vil de bremsende drivkreftene avta, og motivasjonen som salgsgevinsten gir vil kunne føre til økt omdisponeringsvilje blant grunneiere som leier ut jorda.

Det tredje er knyttet til jordleiers driftssituasjon. Ettersom arealkravet for å drive økonomisk lønnsomt landbruk har skutt i været de senere årene, kan omdisponering av selv mindre areal føre til utfordringer for jordleierende bondes evne til å opprettholde en lønnsom drift. Presset på jordleiemarkedet gjør at grunneier har gode forhandlingskort på hånden når jordleiekontrakten inngås. Dette fører til at vilkårene ofte blir fordelaktige for grunneier, noe som ytterligere truer driftssikkerheten og medvirkningsmuligheten til jordleier. Dermed synker jordleiers vilje til å ta omfattende investeringer for å optimalisere dyrkbarheten på

arealet, noe som direkte påvirker jordvernet. Det kan tenkes at situasjonen er annerledes i kommuner der det er mindre press på jordleiemarkedet, hvor jordleier i større grad kan stille krav.

Jeg konkluderer med at jordleier er en aktør som i større grad bør tas hensyn til i arealplanleggingen. Skal vi oppnå målsettingen om økt matproduksjon og økt grad av selvforsyning er det viktig at jordleierende bonde sikres en meningsfylt medvirkningsmulighet på arealene de drifter. På grunn av de mange elementene som hindrer jordleiemedvirkning i praksis, bør det jobbes mer aktivt for å innhente jordleiers synspunkt og meninger. Slik vil arealets betydning for overordnet drift, og dermed overordnet jordvern bli tatt hensyn til. Det er jordleier og ikke grunneier som sitter med korrekte opplysninger rundt kvalitet, dyrkbarhet og verdi på arealet. Dermed holder det ikke å inkludere grunneier i prosessen der grunneier ikke er den som står for driften. Jordleiere på omkringliggende areal bør også inkluderes, da de blir indirekte påvirket av tiltaket.

6.1 Veien videre

Denne studien har avslørt noen interessante trender for landbruket. Teoriene om drivkrefter bak landskapsendringer har i stor grad vært nyttig for å studere grunneiers motivasjon for utbygging, og for å avdekke trusler for jordvernet i arealplanleggingen. Det er imidlertid viktig å påpeke at for å se om disse funnene også gjelder på en større skala, og for et større geografisk område, bør lignende forskning gjennomføres på en større skala og med flere respondenter. Først da vil en kunne trekke generaliserbare konklusjoner rundt tematikken, og avdekke geografiske forskjeller. Det ville også være interessant å se hvilke tanker en grunneier som selv er bonde og har fremmet omdisponeringsforslag har rundt tiltakets konsekvens for egen drift. Grunnet utvalget i denne studien har denne gruppen falt utenfor, men en mer omfattende undersøkelse ville fanget opp også denne gruppen. Et annet element som bør forskes på er om det er forskjeller knyttet til dette temaet hos fulltidsbønder og deltidsbønder. Deltidsbønder blir stadig vanligere, og forskning på dette kunne avdekke eventuelle forskjeller i driver- og omdisponeringsvilje hos disse aktørgruppene.

Jeg vil også oppmuntre til videre forskning på den tette koblingen mellom flere av drivkraftkategoriene med et bredere utvalgt respondenter. Dette kan avdekke mer generaliserbare utfordringer for jordvernet. Det vil også kunne avdekke eventuelle særegne lokale elementer i denne diskusjonen. I tillegg kan det konkluderes hvorvidt stedsspesifikke elementer eller mer overordnede elementer er de viktigste driverne. Da vil en kunne ta stilling til om eventuelle jordvernstiltak bør innføres nasjonalt, regionalt eller lokalt.

Nå som Ås er inne i et slags veiskille hvor man skal enten fortette i eksisterende småhusbebyggelse eller utvide på sentrumsnære jorder bør jordleiere i større grad inkluderes i arealplanleggingen. På denne måten vil arealenes betydning for jordleiers driftsgrunnlag også kunne bli en del av beslutningsgrunnlaget, noe som sikrer at jordvernet blir et viktig element i vurderingen.

Figurliste

Figur 1: Oversikt over produksjonsnivå og antall gårdsbruk i forhold til år 2000 (Norges Bondelag, 2012).	13
Figur 2: Økningen i bruk som er i kategorien «hovedsakelig leiedrift». (Forbord et al., 2014).....	26
Figur 3: Faktorer som påvirker landbruksstruktur (Forbord et al., 2014).....	27
Figur 4: Kategorier av drivkrefter bak landskapsendringer (Brandt et al., 1999).....	29
Figur 5: Grader av medvirkning (Arnstein, 1969).....	31
Figur 6: Medvirkningsnivå etter grad av innflytelse (Sager, 1991, modifisert).	32
Figur 7: Skala for grad av medvirkning (Wøhni, 2007).....	33
Figur 8: Kart over Ås kommune i Akershus	38
Figur 9: Arealkategorier i Ås kommune (Norgedigitalt, 2016).....	39
Figur 10: Omdisponering av dyrka mark i Ås (SSB, 2015a).	40
Figur 11: De viktigste drivkreftene for nedbygging av landbruksjord, hvordan de påvirker og er avhengige av hverandre. Pilens størrelse indikerer viktighetsgrad.	62
Figur 12: Prosentvis andel leid landbruksareal med eller uten skriftlig kontrakt (Landbruks- og matdepartementet, 2016b)	67
Tabell 1: Oversikt over arealinnspillene på landbruksjord fremmet av grunneiere	42

Kilder

- Akershus Fylkeskommune. (2016). Befolkningsprognoser for Akershus 2016-2031. <http://www.akershus.no/ansvarsomrader/statistikk-og-kart/statistikkomrader/befolkningsutvikling/>: Akershus Fylkeskommune.
- Arnstein, S. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35 (4): 216-224.
- Brandt, J., Primdahl, J. & Reenberg, A. (1999). Rural land-use and landscape dynamics - analysis of 'driving forces' in space and time. I: b. 24 *Land-use changes and their environmental impact in rural areas in Europe*, s. 81-102. [http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/1099-145X\(200011/12\)11:6<587::AID-LDR415>3.0.CO;2-1/abstract](http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/1099-145X(200011/12)11:6<587::AID-LDR415>3.0.CO;2-1/abstract): Parthenon Publishers.
- Brattestå, A. C. & Thomassen, M. M. A. (2015). *Jordbrukslandskap i urbaniseringsprosesser: et tomrom eller en ressurs?* Masteroppgave. www.brage.bibsys.no: NMBU - Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet, Fakultetet for samfunnsvitenskap
- Instituttet for landskapsplanlegging.
- Bürgi, M., Hersperger, A. & Schneeberger, N. (2004). Driving forces of landscape change — current and new directions. *Landscape Ecology*, 19 (8): 857-868.
- Eier 1. (2017). *Intervju, grunneierinformant 1* (Dybdeintervju 18.02.2017).
- Eier 2. (2017). *Intervju, Grunneierinformant 2* (Dybdeintervju 07.03.2017).
- Eier 3. (2017). *Intervju, grunneierinformant 3* (Dybdeintervju 23.02.2017).
- Eier 4. (2017). *Intervju, grunneierinformant 4* (Dybdeintervju 28.02.2017).
- Eiter, S. & Potthoff, K. (2007). Improving the factual knowledge of landscapes: Following up the European Landscape Convention with a comparative historical analysis of forces of landscape change in the Sjødalen and Stølsheimen mountain areas, Norway. *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 61 (4): 145-156.
- Falleth, E. I., Hanssen, G. S. & Saglie, I. L. (2010). Challenges to Democracy in Market-Oriented Urban Planning in Norway. *European Planning Studies*, 18 (5): 737-753.
- FAO. (2009). *Global agriculture towards 2050*. www.fao.com: Food and Agriculture Organization of the United Nations. Tilgjengelig fra: http://www.fao.org/fileadmin/templates/wsfs/docs/Issues_papers/HLEF2050_Global_Agriculture.pdf (lest 27.04.2017).
- Forbord, M., Bjørkhaug, H. & Burton, R. J. F. (2014). Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming. *Journal of Rural Studies*, 33: 9-19.
- Forpaktingsloven. (1965). *Lov av 1965 om forpaktning*.
- Forskningsetiske komiteer. (2010). *Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder – likheter og forskjeller*. www.etikkom.no: De nasjonale forskningsetiske komiteene. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Medisin-og-helse/Kvalitativ-forskning/1-Kvalitative-og-kvantitative-forskningsmetoder--likheter-og-forskjeller/> (lest 25.04.2017).
- Forskrift om konsekvensutredninger. (2014). *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*. www.lovdata.no.
- Forvaltningsloven. (1970). *Lov om behandlingssåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)*.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2015). *810 dekar dyrka og dyrkbar jord ble omdisponert i Oslo og Akershus i 2015*. www.fylkesmannen.no/oslo-og-akershus: Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Tilgjengelig fra: <https://www.fylkesmannen.no/Oslo-og-akershus/810-dekar-dyrka-og-dyrkbar-jord-ble-omdisponert-i-oslo-og-akershus-i-2015>

- [Akershus/Landbruk-og-mat/Nyheter-fra-landbruk-og-mat/810-dekar-dyrka-og-dyrkbar-jord-ble-omdisponert-i-Oslo-og-Akershus-i-2015/](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nyheter-fra-landbruk-og-mat/810-dekar-dyrka-og-dyrkbar-jord-ble-omdisponert-i-Oslo-og-Akershus-i-2015/) (lest 10.04.2017).
- Holberprisen. (u.å). *Dokumentanalyse*. www.holbergprisen.no: Universitetet i Bergen. Tilgjengelig fra: <http://www.holbergprisen.no/holbergprisen-i-skolen/dokumentanalyse.html> (lest 26.04.2017).
- Holden, S. T., Berge, E., Sjaastad, E. O., Strand, G. H. & Steinsholt, H. (2016). Jordleie og bruksstruktur i tre norske kommuner. *Norwegian University of Life Sciences*.
- Informant 8. (2017). *Intervju, informant 8* (22.02.2017).
- Informant 9. (2017). *Intervju, informant 9* (05.04.2017).
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*, b. 3: Cappelen Damm.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for Økonomisk-Administrative Fag*, b. 3: Abstrakt forlag.
- Jordlova. (1995). Lov om jord (jordlova).
- Jordvern.no. (2017). *Hvorfor jordvern?* www.jordvern.no. Tilgjengelig fra: <http://www.jordvern.no/1809.Hvorfor-jordvern.html> (lest 27.04.2017).
- Landbruks- og matdepartementet. (2011a). *Meld. St. 9 (2011–2012)*
- Landbruks- og matpolitikken— Velkommen til bords*. Landbruks- og matdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-9-20112012/id664980/?q=&ch=2>: Regjeringen.
- Landbruks- og matdepartementet. (2011b). *Rundskriv M-3/2011. Driveplikt etter jordloven*. Landbruks- og matdepartementet. https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/regelverk/rundskriv_m_3_2011_driveplikten_etter_jordloven_310311.pdf: Regjeringen.
- Landbruks- og matdepartementet. (2015). *Prop. 127 S (2014–2015)*
- Jordbruksoppgjøret 2015 – endringer i statsbudsjettet 2015 m.m.* Landbruks- og matdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-127-s-20142015/id2413930/sec14#VED4>: Regjeringen.
- Landbruks- og matdepartementet. (2016a). *Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., lov om jord (jordlova) og lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)* Landbruks- og matdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/e2f0fcec81bb46d1a2c661f8f486c908/horingsnotat-forslag-til-lov-om-endring-av-lov-om-konsesjon-ved-erverv-av-fast-eiendom-konsesjonsloven-lov-om-jord-jordloven-lov-om-odels--og-aseterett-odelsloven-m.v-270616a.pdf>: Regjeringen.
- Landbruks- og matdepartementet. (2016b). *Prop. 92 L. Endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.* Landbruks- og matdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/1303f1d341694ef1b68edd231ec9b9c1/no/pdfs/prp201620170092000dddpdfs.pdf>: Landbruks- og matdepartementet,.
- Landbruksdirektoratet. (2017a). *Boplikt*. www.landbruksdirektoratet.no: Landbruksdirektoratet. Tilgjengelig fra: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/boplikt#hvilke-eiendommer-er-det-boplikt-paa-> (lest 14.03.2017).
- Landbruksdirektoratet. (2017b). *Konsesjon*. www.landbruksdirektoratet.no: Landbruksdirektoratet. Tilgjengelig fra:

- <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon#hvilke-er-er-er-konsesjonsfrie> (lest 14.03.2017).
- Leier 1. (2017). *Intervju, jordleieinformant 1* (Dybdeintervju 21.02.2017).
- Leier 2. (2017). *Intervju, jordleieinformant 2* (Dybdeintervju 20.02.2017).
- Leier 3. (2017). *Intervju, jordleieinformant 3* (Dybdeintervju 28.02.2017).
- Miljøverndepartementet. (2004). *St.meld.nr.21 (2004-2005). Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand* Miljøverndepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/b6d22b1df80143279e3d74601ec7f5d7/no/pdfs/stm200420050021000dddpdfs.pdf>: Regjeringen.
- Mäntysalo, R., Saglie, I.-L. & Cars, G. (2011). Between Input Legitimacy and Output Efficiency: Defensive Routines and Agonistic Reflectivity in Nordic Land-Use Planning. *European Planning Studies*, 19 (12): 2109-2126.
- NIBIO. (2015a). *Arealbarometer*. www.skogoglandskap.no: NIBIO- Norsk Institutt for Bioøkonomi. Tilgjengelig fra: http://www.skogoglandskap.no/temaer/arealbarometer/subject_view (lest 10.04.2017).
- NIBIO. (2015b). *Arealbarometer Ås kommune*. www.skogoglandskap.no: NIBIO- Norsk Institutt for Bioøkonomi. Tilgjengelig fra: http://www.skogoglandskap.no/filearchive/0214_as.pdf (lest 10.04.2017).
- NIBIO. (2016). *Om NIBIO*. www.nibio.no: NIBIO. Tilgjengelig fra: <http://www.nibio.no/infoside/om-nibio> (lest 15.04.2017).
- NIBIO. (2017). *Jordsmonn, Jordkvalitet*. www.kilden.nibio.no: NIBIO. Tilgjengelig fra: https://kilden.nibio.no/?X=6621464.14&Y=263159.63&zoom=10&lang=nb&topic=arealinformasjon&bgLayer=graatone_cache&catalogNodes=325&layers=jordkvalitet&layers_opacity=1,0.75 (lest 08.05.2017).
- Norconsult. (2014). Konsekvensutredning for regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. <http://plansamarbeidet.no/files/konsekvensutredning-av-plansamarbeidets-forslag-til-horingsutkast/>.
- Norgedigitalt. (2016). *FKB data og Matrikkeldata i UTM 32 Euref 89*: Norgedigitalt.
- Norges Bondelag. (2012). Hvorfor produsere mat i Norge?
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*.
- Plansamarbeidet. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Fylkeskommune, A. & Bystyre, O. www.plansamarbeidet.no: Akershus Fylkeskommune, Oslo Bystyre.
- Primdahl, J. (2014). Agricultural Landscape Sustainability under Pressure: Policy Developments and Landscape Change. *Landscape Research*, 39 (2): 123-140.
- Regjeringen. (2014). *Statlige planretningslinjer for samrodet bolig-, areal-, og transportplanlegging*. Kommunal og Moderniseringsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/?id=2001539>: Kommunal og Moderniseringsdepartementet.
- Regjeringen. (2015a). *Endelige tall for omdisponeringen av dyrka mark*. www.regjeringen.no: Landbruks - og matdepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/endelige-tall-for-omdisponering-av-dyrka-mark/id2504356/> (lest 09.02.2017).

- Regjeringen. (2015b). *Prop. 127 S Jordbruksoppjøret 2015 – endringer i statsbudsjettet 2015 m.m.* Landbruks - og matdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-127-s-20142015/id2413930/sec14#VED4>: Regjeringen.
- Regjeringen. (2016). *Odel*. www.regjeringen.no: Landbruks-og matdepartementet.
 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/odel/id2482549/> (lest 14.03.2017).
- Rognstad, O., Lovberget, A. I. & Steinset, T. A. (2015). Landbruket i Norge 2015. Jordbruk - Skogbruk - Jakt. www.ssb.no: Statistisk Sentralbyrå. 228 s.
- Rygh, O. C., Krefthing, A.-I., Daling, E. S., Rørå, A., Holm, O., Gevingås, T. & Sandlund, O. (2015). Leiejord- Avgjørende for økt norsk matproduksjon. Utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordandelen i norsk landbruk.
www.landbruksdirektoratet.no: Landbruksdirektoratet. 69 s.
- Rådmannen i Ås. (2015). *Rådmannens Anbefalinger*. Ås Kommune.
https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/350123_1_1-pdf.350123o391d.pdf: Ås Kommune,.
- Sager, T. (1991). *Planlegging med samfunnsperspektiv : analysemetode*. Trondheim: Tapir.
- Saglie, I.-L., Falleth, E. I., Holst Bloch, V. V., Snellingen Bye, A. & Steinnes, M. (2006). Spredt utbygging og jordvern. Om omfang og drivkrefter bak bygging på jordbruksarealer.
www.evalueringportal.no: NIBR - Norsk institutt for by- og regionforskning. 147 s.
- Sander, K. (2016). *Foskningsdesign*. www.estudie.no: Estudie. Tilgjengelig fra:
<https://estudie.no/hva-er-forskningsdesign/> (lest 12.02.2017).
- Schneeberger, N., Bürgi, M., Hersperger, A. M. & Ewald, K. C. (2007). Driving forces and rates of landscape change as a promising combination for landscape change research—An application on the northern fringe of the Swiss Alps. *Land Use Policy*, 24 (2): 349-361.
- Sevatdal, H. (2014). *Forelesingar i eigedomshistorie. Ufullstendig og upublisert manus pr. desember 2014*. Unpublished.
- Skog, K. L. & Steinnes, M. (2016). How do centrality, population growth and urban sprawl impact farmland conversion in Norway? *Land Use Policy*, 59: 185-196.
- Skog og landskap. (2014). Arealbarometer for Akerhus.
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/div/arealbarometer_02_akershus.pdf: Skog og landskap.
- Sletmö, E. (2014). *Jordbruksmark i förändring. Drivkrefter bakom och förutsättningar för offentlig styrning i Sverige och Norge*.
<http://www.gu.se/english/research/publication/?languageld=100001&disableRedirect=true&returnUrl=http%3A%2F%2Fwww.gu.se%2Fforskning%2Fpublikation%2F%3FpublicationId%3D213293&publicationId=213293>: Göteborgs universitet, Department of Economy and Society.
- SSB. (2014). *Befolkningsfremskrivinger 2014-2100*. www.ssb.no: Statistisk Sentralbyrå.
 Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram/aar/2014-06-17> (lest 15.03.2017).
- SSB. (2015a). *Kommunal forvaltning av landbruksarealer*. www.ssb.no: Statistisk sentralbyrå.
 Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=OmdispAnnet&KortNavnWeb=kofola&PLanguage=0&checked=true> (lest 01.02.2017).
- SSB. (2015b). *Kommunal forvaltning av landbruksarealer (Local governance of agricultural land assets)*. www.ssb.no: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra:

- <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/kofola/aar/2015-06-17#content> (lest 12.11.2016).
- Stortinget. (2015). *Innst. 56S Innstilling til Stortinget fra Næringskomiteen*.
<https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2015-2016/inns-201516-056.pdf>; Stortinget.
- Wøhni, A. (2007). Virker medvirkning virkelig? Evaluering av planmedvirkning i storbyene. *Evaluering av planmedvirkning i storbyene*. www.allgronn.org; Program for Storbyrettet Forskning.
- Yara. (2017). *Rammebetingelser - Effekt på avlingsnivå og kornareal*. www.yara.no; Yara. Tilgjengelig fra: <http://www.yara.no/about-yara/about-yara-local/yaras-engasjement-i-norge/okt-norsk-kornproduksjon/tiltak-for-a-forbedre-avlingsutviklingen-i-norsk-kornproduksjon/rammer-og-marked/rammebetingelser.aspx> (lest 24.04.2017).
- Yin, R. K. (2013). *Case Study Research. Design and Methods*, b. 5: SAGE Publications.
- Ås Kommune. (2015a). *Kommuneplan 2015-2017. Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel*. Ås Kommune. <http://www.as.kommune.no/kommuneplanens-arealdel-for-2015-2027-vedtatt-i-kommunestyret.5846208-352098.html>; Ås kommune.
- Ås Kommune. (2015b). *Planprogram - Ås Kommune*. Ås Kommune. <http://www.as.kommune.no/fastsetting-av-planprogram-for-kommuneplan-2015-2027.5536238-352059.html>; Ås Kommune. 16 s.
- Ås Kommune. (2017). *Kommunal Planstrategi 2017-2020*. Ås Kommune. <http://www.as.kommune.no/kommunal-planstrategi-2017-2020-hoering-og-offentlig-ettersyn.5880473-352088.html>; Ås Kommune.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide grunneiere

Fase 1:

- Uformell prat og informasjon om studien
 - o Godkjenning for bruk av båndopptager
- Hvor lenge har du drevet med utleie av landbruksjord?
 - o Hvor mange forskjellige bønder leier du ut jord til?
 - o Hvor lenge har det vært leiedrift på dette spesifikke jordet?
- Hva er grunnen til at du leier ut og ikke driver arealet selv?
- Hva er grunnen til at du leier ut arealet istedenfor å selge det?
 - o Har du noen i familien med ønske om å ta over driften i fremtiden?
- Hvilke tanker har du selv til jordvern?
- Hva er dine erfaringer rundt jordvernet i Ås kommune?

Fase 2:

- Er det noen aktører/meninger du føler veier tyngre enn andre når det kommer til utbyggingsforslag/omdisponeringsforslag i kommunen?
- Hva var årsaken til at du initierte/godtok utbyggingsforslag på nevnt tomt?
 - o I hvor stor grad føler du drivkreftene nevnt under bidro til denne beslutningen?
 - Sosioøkonomiske forhold
 - Politiske føringer kommunalt og nasjonalt
 - Naturlige forhold som jordkvalitet, varierende forhold i form av avrenning o.l.
 - Kulturell tilknytning, for eksempel familiære bånd til jordarealet
 - Teknologiske faktorer i form av behov for investering i maskiner for å optimalisere driften
 - o Hvordan vil du vurdere kommunens behandling av denne saken?
 - o I hvilken grad ville du tenkt annerledes rundt omdisponering dersom du drev jordet selv?
- Ved en eventuell omdisponeringssak, ville du rådført deg med den du leier ut jord til?
 - o I hvor stor grad ville du lagt vekt på jordleiers innspill?
 - o Hvorfor/hvorfor ikke?
- I hvor stor grad føler du at det tas hensyn til jordleiere i planleggings og utviklingssaker?
- Det er et generelt ønske om effektivitet i planlegging, føler du at dette går på bekostning av medvirkning i slike saker?
- Hvor stor mulighet til å medvirke i arealforvaltningen føler du at du som grunneier innehar?

- Med tanke på fremtidig jordbruk i Ås og Norge, hvor føler du at den største usikkerheten ligger?
 - Utbyggingspress
 - Ulønnsomhet
 - Arbeidsmengde ifht utbytte
 - Andre arbeidsmuligheter
 - Usikre arveforhold og drivevilje i fremtidige generasjoner, andre arbeidsmuligheter er mer interessant
 - Politikk, herunder usikre tilskuddsordninger

Fase 3:

- Oppsummering
- Har jeg forstått deg riktig? (Gjentaking av viktige funn)

Vedlegg 2: Intervjuguide jordleiere

Fase 1:

- Uformell prat og informasjon om studien
 - o Godkjenning av bruk av båndopptaker
- Hva er grunnen til at du leier jordareal istedenfor å kjøpe det?
- Hvor lenge har du drevet med leie av landbruksareal?
 - o Hvor lenge har du leid dette spesifikke arealet?
- Er du/dere fulltidsbonde eller har du en biinntekt ved siden av?
- Hvilke tanker har du selv rundt temaet jordvern?
- Hva er dine erfaringer rundt jordvernet i Ås kommune?
 - o Hvordan føler du kommunen forvalter sine arealer med tanke på vern av matjord opp mot behovet for bolig og næringsvekst?

Fase 2:

- Har du/dere leid et areal som har blitt omfattet av omdisponeringsforslag tidligere?
- Hva er dine synspunkter rundt omdisponering av dette arealet?
- Har du/dere fått fremmet meningene deres rundt dette til grunneieren av arealet i denne saken?
 - o Føler du/dere at deres meninger ble tatt hensyn til i denne prosessen?
 - o Hvis du eide dette arealet, hvordan ville du da stilt det til dette omdisponeringsforslaget?
 - Hvorfor?
- I hvor stor grad føler du at drivkreftene nevnt under har påvirket ønsket om utbygging i denne prosessen?
 - o Økonomiske forhold
 - o Politiske føringer kommunalt og nasjonalt
 - o Naturlige forhold som jordkvalitet, varierende forhold i form av avrenning o.l.
 - o Kulturell tilknytning, for eksempel familiære bånd til jordarealet
 - o Teknologiske faktorer i form av behov for investering i maskiner for å optimalisere driften
- Hvordan går du frem for å fremme din mening til et omdisponeringsforslag der du er leier, hva er mest effektivt?
- I hvor stor grad føler du/dere at dere får fremmet og at deres meninger blir tatt hensyn til i omdisponeringssaker?
 - o Har du blitt konsultert og hørt i saker der grunneier har vurdert omdisponeringsforslag?
- I hvilken grad føler du at du som jordleier kan medvirke i omdisponeringsforslag på jordarealet du leier?
- I hvilken grad føler du beslutningstagerne tar hensyn til jordleier?
- I hvilken grad føler du at dere som jordleiere blir hensynstatt i planprosesser?

- Hvor stor mulighet til å påvirke arealforvaltningen føler du at du som jordleier innehar?
- Er det noen aktører/meninger du føler veier tyngre enn andre når det kommer til utbygging og omdisponeringsforslag i kommunen?
- Det er et generelt ønske om effektivitet i planlegging, føler du at dette går på bekostning av muligheten til å påvirke utfallet?
- Med tanke på fremtidig jordbruk i Ås og Norge, hvor føler du at den største usikkerheten ligger?
 - Utbyggingspress
 - Ulønnsomhet
 - Arbeidsmengde ifht utbytte
 - Andre arbeidsmuligheter
 - Usikre arveforhold og drivevilje i fremtidige generasjoner, andre arbeidsmuligheter er mer interessant
 - Politikk, herunder usikre subsidieforhold

Fase 3:

- Oppsummering
- Har jeg forstått deg riktig? (Gjentaking av viktige funn)

Vedlegg 3: Intervjuguide ansatt ved landbrukskontoret

Fase 1:

- Bakgrunn og formålet med studien.
- Undertegning av informasjonsskriv
- Godkjenning for bruk av lydopptaker
- Kan du forklare meg litt om hva slags kunnskap dere sitter på og hva dere driver med på landbrukskontoret?
- Har dere kunnskap om driftssituasjonen på de forskjellige landbrukseiendommene i kommunen? (eie/leiedrift)
- Er det stor andel leiedrift i Ås kommune?

Fase 2:

- Hvordan er dere involvert i arealplansaker på landbruksjord, herunder omdisponeringssaker?
 - I hvilken grad er dere involvert?
- Hvordan mener du at deres kompetanse innen landbruket og landbruksdrift blir tatt hensyn til i slike arealplansaker?
 - Hvordan mener du samarbeidet mellom landbrukskontoret og plankontoret er i kommunen?
- I hvilken grad kan landbrukskontoret bidra til å styre arealutviklingen i en kommune for å begrense tapet av dyrka mark?
- Hvordan mener du Ås forvalter sine arealer med tanke på jordvern opp mot behovet for vekst?
 - Hvordan kan Ås håndtere vekst samtidig som jordvernet ivaretas på en enda bedre måte?
- I hvilken grad mener du at driftssituasjonen på landbrukseiendommen (eie eller leiedrift) blir tatt hensyn til ved vurdering av omdisponering og utvikling?
- I hvilken grad mener du at driftssituasjonen (eie/leiedrift) på bruket er vesentlig for utfallet av et omdisponeringsforslag?
- Hvordan mener du grunneier blir hensynstatt og personens interesser blir ivaretatt i slike saker?

- Hvordan mener du at driftssikkerheten til jordleierende bonde er ivaretatt i arealplansystemet i dag?
 - Hvilken påvirkningskraft mener du jordleierende bonde har i omdisponering og utviklingssaker?
- Mener du at dagens landbruksstruktur med hovedsakelig leiedrift er en bærekraftig landbruksdrift?
- Er det noe knyttet til driftssituasjonen i landbruket i Ås i dag som du anser som problematisk/bekymringsverdig for fremtiden?
 - Føler du at grunneier av landbrukseiendom som ikke driver selv er mer positiv til omdisponering?
- I hvor stor grad føler du at drivkreftene nevnt bidrar til utbygging på landbruksjord?
 - Økonomiske forhold
 - Politiske føringer kommunalt og nasjonalt
 - Naturlige forhold som jordkvalitet, beliggenhet, størrelse
 - Kulturell tilknytning, for eksempel familiære bånd til jordarealet
 - Teknologiske faktorer i form av behov for investering i maskiner for å optimalisere driften
- Med tanke på fremtidig jordbruk i Ås og Norge, hvor føler du at den største usikkerheten ligger?
 - Utbyggingspress
 - Ulønnsomhet
 - Arbeidsmengde ifht utbytte
 - Andre arbeidsmuligheter
 - Usikre arveforhold og drivevilje i fremtidige generasjoner, andre arbeidsmuligheter er mer interessant
 - Politikk, herunder usikre tilskuddsordninger

Fase 3:

- Oppsummering
- Har jeg forstått deg riktig? Gjentak av viktigste funn

Vedlegg 4: Intervjuguide ansatt ved plankontoret

Fase 1:

- Uformell prat og informasjon om studie
 - o Godkjenning av bruk av båndopptaker
- Hvordan oppfatter du grunneiere som drivkraft bak nedbygging av landbruksareal?
- I hvilken grad oppfatter du eie/leiedrift som vesentlig for ønsket om å bygge ned?
- Hvor sterkt føler du jordvernet står i Ås kommune i dag?
 - o Kan du utdype hvorfor?
- Kan du forklare hvordan prosessen er når det kommer inn arealinnspill til kommuneplanrulleringen og hvordan disse behandles?
 - o Hvilke avdelinger fremmer synspunkter?
 - o Hvilke aktører er det som fremmer slike forslag?
- Kan du utdype hvordan planavdelingen og landbrukskontoret jobber sammen i Ås kommune?

Fase 2:

- I hvilken grad blir driftssituasjonen (eie/leiedrift) på landbrukseiendommen tatt i betraktning og vektlagt ved behandling av et omdisponeringsforslag?
 - o Blir driftssituasjonen og hensynet til jordleier noen gang vurdert i beslutningsprosessen?
- Hvor sterkt føler du grunneier står når det kommer til forvaltning på egen landbrukstomt, særlig i pressområder?
 - o Hvor viktig er det for eventuell arealutvikling på arealet at grunneier er positiv til forslaget?
 - o Hvor viktig er det for eventuell arealutvikling på arealet at jordleier er positiv til forslaget?
- Hvor sterkt føler du jordleier står når det kommer til arealforvaltning på det arealet de leier?
- Hvor vanlig er det at jordleier fremmer høringsuttalelse imot omdisponeringsforslag på leid areal?
- Hvordan føler du at jordleier er hensynstatt i plan og utviklingsaker i dagens plansystem?
- Hva er det som gjør at noen arealinnspill blir godtatt mens andre blir avvist når det gjelder arealinnspill på dyrka mark?
- Når det kommer til arealinnspill og ønsker om utvikling på dyrka mark, hvilke aktører føler du er initiator for slike prosesser?
- Føler du at det er lagt opp til bred medvirkning i dagens planlegging i Ås?
- Hvilke faktorer føler du påvirker grunneiers vilje til omdisponering?
 - o Økonomsike forhold
 - o Politiske føringer

- Kulturell tilknytning
- Naturlige forhold som jordkvalitet osv.
- Teknologiske faktorer

Fase 3:

- Oppsummering
- Har jeg forstått deg riktig? (oppsummering av viktige funn)

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet "Jordvernsutfordringer ved overgangen til leiedrift i landbruket"

Bakgrunn og formål

Formålet med studien er å avdekke drivkrefter bak landbruksnedbygging i Norge, og særlig om grunneiers rolle og påvirkningskraft. For å klare dette har jeg utviklet følgende hovedproblemstilling: ***Hvordan påvirker strukturendringene i norsk landbruk jordvernet i arealplanleggingen?***

For å svare på hovedproblemstillingen skal følgende underproblemstillinger besvares:

- *I hvilken grad er eie og leiesituasjonen vesentlig for grunneiers vilje til å bygge ned landbruksjord?*
 - *Hvilke drivkrefter påvirker grunneiers forslag til utbyggingsvedtak?*
- *I hvilken grad vurderer arealplanleggeren driftsstruktur som en del av vurderingen rundt nedbygging?*
- *I hvilken grad føler jordleier at de har mulighet til å påvirke omdisponeringsforslag på leid areal?*

Dette er en mastergradsoppgave i By- og regionplanlegging ved instituttet for landskapsplanlegging ved NMBU.

Respondentene i undersøkelsen er utvalgt strategisk på bakgrunn av tilknytning til problemstillingen som grunneier/leier/utleier av landbruksjord eller der arbeidet er relatert til temaet.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Som deltager i studien vil du delta i et intervju der spørsmålene vil omhandle temaet utbygging på landbruksjord. Funnene fra intervjuene vil bli analysert sammen med resultater fra dokumentstudier av relevante planer, føringer, innsigelser og høringsuttalelser for å gi et solid grunnlag for å svare på problemstillingen. Intervjuet vil være dybdeintervju så det er lurt å sette av rundt en time. For å kunne analysere respondentenes svar vil intervjuet bli tatt opp, slik at det kan gjennomgås i etterkant.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt.

Informasjon om informanten vil kun være tilgjengelig for forfatteren av oppgaven og veileder. Opptak vil lagres på en brukernavn- og passordbeskyttet pc, samt på en passordbeskyttet minnepenn for å ivareta konfidensialitet. Deltageren vil i liten grad bli gjenkjent i publikasjonen bortsett fra hvilken stilling deltageren har.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2017. Opptak av intervju vil bli slettet etter prosjektet er levert.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med Tore Bakken Horne, 90686934, Tore.bakken.horne@nmbu.no

Veileder er Kristine Lien Skog, Kristine.lien.skog@nmbu.no

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Knut Bjørn Stokke
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 16.01.2017

Vår ref: 51502 / 3 / STM

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 08.12.2016. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>51502</i>	<i>Grunneier som drivkraft bak landbruksnedbygging</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Knut Bjørn Stokke</i>
<i>Student</i>	<i>Tore Bakken Horne</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 20.06.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Tore Bakken Horne Tore.bakken.horne@nmbu.no



Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 51502

Utvalget informeres skriftlig om prosjektet og samtykker til deltakelse. Informasjonsskrivet er i all hovedsak godt utformet, men vi har imidlertid følgende kommentarer:

-Det bør opplyses om at datamaterialet anonymiseres innen 20.06.2017.

-Du skriver at alle personopplysninger behandles konfidensielt, men videre at deltaker i liten grad vil bli gjenkjent i publikasjonen, bortsett fra hvilken stilling deltakeren har. Dersom publisering av informasjon om stilling, sammenholdt med annen informasjon som fremkommer i intervjuet, innebærer at personer kan gjenkjennes i oppgaven, så må dette fremgå tydelig av informasjonsskrivet.

Dersom personopplysninger skal publiseres, legger vi til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne det evt. gjelder gis anledning til å lese igjennom egne opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Vi legger til grunn at behandlingen av personopplysninger er i samsvar med interne retningslinjer for informasjonssikkerhet ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Forventet prosjektslutt er 20.06.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, stilling, alder og kjønn)
- slette digitale lydopptak



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway