

Jordvernstrategi

Høylandet kommune

Vedtatt av kommunestyret 18.6.2026

Forord

Høylandet kommune søkte og fikk tilskudd i 2024 til utarbeidelse av kommunal jordvernstrategi. Det ble vedtatt av formannskapet at jordvernstrategien skulle utarbeides i henhold til tilskuddsvedtaket og fremdriftsplan. Arbeidet kom i gang høsten 2025.

Strategien skal være et grunnlagsdokument for utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planen sendes på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og relevante aktører innen landbruk og jordvern.

De som har utarbeidet strategien er:

Lene Elise Mevassvik

Bård Håvard Viken

Høylandet, 2026



Innhold

1. sammendrag	4
2. innledning	5
3. Hva er jordbruksareal?	6
4. Overordnede føringer	6
4.1 Nasjonale styringsdokumenter.....	6
4.2 Regional jordvernstrategi	7
5. Situasjonsbeskrivelse for kommunen	7
5.1 Arealutvikling.....	8
5.2 Oversikt over jordbruksarealene.....	11
5.3 Omdisponering	13
6. Lokal styring og formål.....	15
6.1 Kommunalt jordvernmål	16
6.2 Mulige tiltak og virkemidler for jordvernet	16



1. sammendrag

Høylandet har om lag 19 700 dekar dyrka mark, som utgjør om lag 2,6 prosent av kommunens samlede areal, noe lavere enn landsgjennomsnittet. Jordbruksarealene ligger langs hele dalføret, med særlig gode dyrkingsforhold i de flate områdene fra Flakkan og sørover, og mer brattlendte arealer ellers, noe som gjør arrondering, drift og arealvalg i planleggingen ekstra viktig.

Situasjonsbeskrivelsen viser at jordvern i kommunen handler om to ulike problemstillinger. Den ene handler om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som hovedsakelig skjer i sentrumsområdet. Kommunen har i gjennomsnitt omdisponert 6,6 dekar per år de siste 20 årene. Den andre utfordringen er å ivareta matjord i områder med lite aktivt landbruk, som vi ser spesielt i nordlige deler av kommunen.

Mål og retningslinjer skal innarbeides i planbestemmelser og brukes som fast vurderingsgrunnlag i plansaker og andre saker som berører dyrka og dyrkbar jord. Kommunens jordvernmål er å sikre jordressursene for matproduksjon, og samtidig begrense omdisponering og nedbygging slik at gjennomsnittlig omdisponering ikke overstiger 3,5 dekar per år.



2. innledning

Jordvern handler om å ivareta dyrka og dyrkbar jord for framtida, slik at man sikrer framtidig matsikkerhet. Jordbruket er arealkrevende, og potensialet for avling henger sterkt sammen med kvalitet og mengde dyrka mark.

Høylandet kommune skal rullere kommuneplanens arealdel. En jordvernstrategi vil være et fint grunnlagsdokument til denne. Landbruk er en svært viktig næring i kommunen, og dyrka mark er avgjørende for opprettholdelsen av denne næringen i forhold til arbeidsplasser, lokal matproduksjon, bosetting og bidrag til kommunens økonomi. Det er press på omdisponering av jordbruksarealer i deler av kommunen, og andre deler er det lite aktivt landbruk og utfordrende å få drevet jorda godt. Jordvernstrategien presenterer kunnskapsgrunnlaget, mål, prinsipper og virkemidler, samt hvordan oppfølging og rapportering skal skje.

Kommunale jordvernstrategier er ett av mange tiltak for å nå de nasjonale målene, og det er opprettet tilskuddsordninger for kommuner som utarbeider en kommunal jordvernstrategi. Høylandet kommune søkte og fikk tilsagn om tilskudd i 2024.

Kommunen vedtok 11.10.2024: «Kommunal jordvernplan utarbeides i henhold til vedlagte framdriftsplan og søknad»



3. Hva er jordbruksareal?

I offentlige arealplaner omtales landbruksareal som arealer med LNF-formål. Disse skal nyttes til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. For å endre bruken av et område som er LNF til et annet formål som bolig, fritidsbolig eller næring, må det foretas en planendring, eller det kan søkes om dispensasjon fra plan til formålsendring og omdisponering av arealet.

Dyrka jord har flere ulike klassifiseringer, der fulldyrka mark er det som pløyes og dyrkes med sådde vekster. I tillegg finnes overflatedyrka mark og innmarksbeite som man oftest nytter til beiting da det ikke kan utføres jordarbeid på disse områdene.

Dyrkbar mark er arealer som er godt egnet til oppdyrking til fulldyrka mark, og som vil holde en god kvalitet etter dyrking.

4. Overordnede føringer

I FN sine bærekraftsmål er vern av matjord og dyrkbar jord en viktig faktor for å oppfylle målet om å utrydde sult og å motvirke forringelse av matjord, der målet er å oppnå større matsikkerhet, bedret ernæring og fremme bærekraftig landbruk. Dette har gitt grunnlag for både nasjonale og lokale styringsdokumenter.

Arealforvaltningen i Norge reguleres av plan- og bygningsloven. Jordloven regulerer også jordbruksarealer og skal sikre at arealene brukes på den måten som er best for samfunnet og for de som har sitt virke i landbruket. For å omdisponere dyrka eller dyrkbar jord til andre formål må det behandles etter disse lovene. Areal som bebygges av jordbruket selv til jordbruksformål anses ikke som omdisponert og krever ikke vedtak etter disse lovene.

4.1 Nasjonale styringsdokumenter

I 2015 vedtok Stortinget for første gang en nasjonal jordvernstrategi, og denne har siden blitt revidert flere ganger, sist i 2023. Strategien legger vekt på hvordan jordvern kan tas inn i planarbeidet på alle forvaltningsnivåer. Fra 2015 ble det bestemt at man ikke skulle bygge ned mer enn 4000 daa årlig, noe som ble nådd i 2017. Det er likevel rapporter som viser at nedbyggingen er betydelig større enn det som innrapporteres. Det er nå satt et mål om at innen 2030 skal den årlige omdisponeringen av dyrka jord være under 2000 daa.

Det er fokus i strategien på å utvikle et sentralt register for viktige jordbruksarealer av nasjonal interesse, samt et jordbruksarealregnskap som kan bli en del av nasjonalt arealregnskap. Man ønsker å se på endring av lovverk for å sikre vern av viktige jordbruksarealer. Det settes også fokus på å fange opp og registrere den faktiske



nedbygginga av jordbruksareal, der jordbruket selv står for en betydelig andel av det som i dag ikke blir registrert. Man ønsker tiltak for å redusere landbrukets egen nedbygging.

I desember 2024 ble det vedtatt statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Jordvern omtales særskilt i planretningslinjene. Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, noe som skal synliggjøres i arealplanleggingen. Fortetting, tilbakeføring av tidligere omdisponert dyrka jord, hensynet til kulturlandskap og matberedskap omtales i retningslinjene.

4.2 Regionale styringsdokumenter og veiledning

Trøndelag vedtok en regional plan for arealbruk i 2022 som varer til 2030. Nytt handlingsprogram ble vedtatt i 2024. Kommuneplanens arealdel skal beskrive hvordan man ivaretar vekst og utbygging mens man samtidig sikrer jordressursene, og regional plan for arealbruk er et støttedokument i kommunenes planarbeid. Dem skal bidra til god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser og er retningsgivende for Trøndelag.

Den beskriver om jordvern at:

- Vekst i tettsteder skal normalt ikke skje på dyrka jord.
- Naturverdier i tilknytning til jordbruket, som verdifulle kulturlandskap og beitearealer, skal ivaretas.
- Jordvernet skal praktiseres særlig strengt for bolig, næring og fritid.
- Alternativer for dyrka og dyrkbar jord skal vurderes før en eventuell omdisponering.
- Omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nye arealer, og dette skal beskrives i en matjordplan for hvert enkelt prosjekt.
- Gamle arealplaner bør gjennomgås for å se om man kan tilbakeføre regulerte områder til landbruksformål som ikke lenger er aktuelle til regulert formål.

Gjennom handlingsprogrammene for regional plan for arealbruk er det utarbeidet ulike verktøy og kunnskapsgrunnlag som skal bistå kommunene i oppfølging av arealsaker. Det er blant annet utarbeidet et arealregnskap for Trøndelag, samt en veileder for matjordplaner. Det finnes også en regional delplan for landbruk som sier noe om retningsvalg for trøndersk landbruk.

5. Situasjonsbeskrivelse for kommunen

Høylandet har ca. 19 700 daa dyrka mark, noe som utgjør ca. 0,17% av Norges jordbruksareal. Ca. 2,6% av kommunens areal er dyrka mark, noe som er mindre andel enn landsgjennomsnittet på 3,5%. Kommunen har jordbruksareal langs hele dalføret fra sør til nord. Fra Flakkan og sørover mot Grongstadvatnet er det et flatt jordbruksområde med svært gode dyrkingsforhold, mens det i sidene av dalføret og langs vatna finnes



dyrkamark som er mer brattlendt. Mesteparten av dyrkamarka er silt, men det finnes også en del leire, sand og myrjord. Sammenlignet med mye av flatbygda i Trøndelag har vi relativt lite leirjord.

Tabell 1 Areal og arealfordeling i prosent for Høylandet, Trøndelag og Norge

Arealtype	Høylandet Areal (km ²)	% av arealet i Høylandet	% av arealet i Trøndelag	% av arealet i Norge
Bebygd areal	4,55	0,6	1,4	1,3
Jordbruksareal	19,71	2,6	4,2	3,5
Skog	292,01	38,7	40,1	38
Åpen fastmark	291,91	38,7	34,9	14
Åpen myr	63,1	8,4	11,0	5,4
Bart fjell, grus- og blokkmark	29,41	3,9	1,64	30,7
Varig snø, is og bre	0	0	0	0,8
Ferskvann	53,74	7,1	6,6	6,3
Uklassifisert ubebygd område	0	0	0	0

5.1 Arealutvikling

Arealer i sentrumsområdet er til dels utsatt for utbyggingspress da tilgjengelige arealer for næring og boligbygging i stor grad er dyrka eller dyrkbar jord. I nordlige deler av kommunen er det mange gårder som har gått ut av aktiv drift de senere årene. Her er det i dag utfordringer med å holde all dyrkajord i drift. I hele kommunen ser vi at små jordteiger med dårlig arrondering blir liggende brakk.

Før 70-tallet var utmarksbeiting og setring vanlig i hele landet. Store deler av dalføret på Høylandet var beitemark. Det er disse områdene som først går ut av drift, og flere flotte beiteområder har gått helt ut av drift som følge av nedlegging av bruk i vår kommune. Det er ikke lønnsomt for gjenværende bønder å flytte dyr over lange avstander for å beite på disse områdene. Dette fører til gjengroing, og områdene forringes raskt. Kommunen har relativt lite kulturbeitemark og har prioritert tilskudd til revitalisering av slike områder, særlig der det også har vært satset med bygging av fjøs.

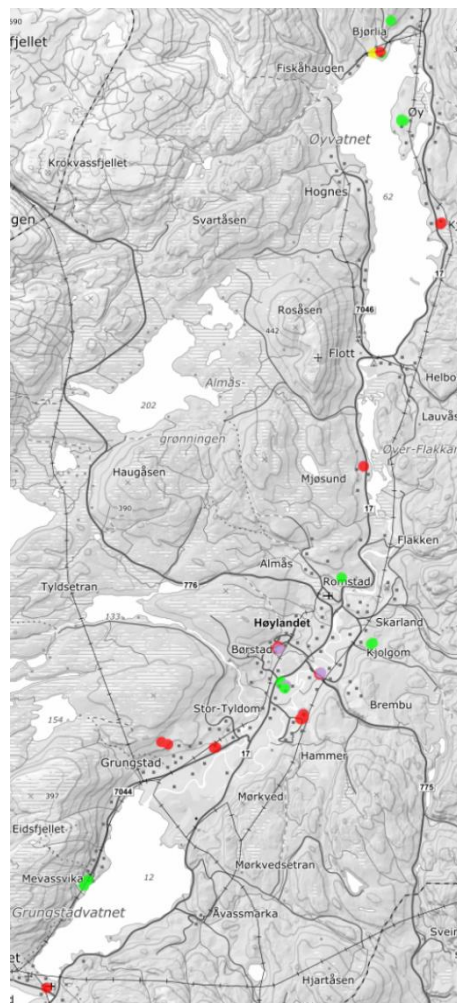


Tabell 2 viser at det søkes om nydyrking av jord nesten årlig. Mye av arealet blir dyrket opp. De siste 10 årene er det godkjent 644 daa areal til nydyrking til fulldyrka mark. Ikke alt av dette blir dyrket opp som omsøkt.

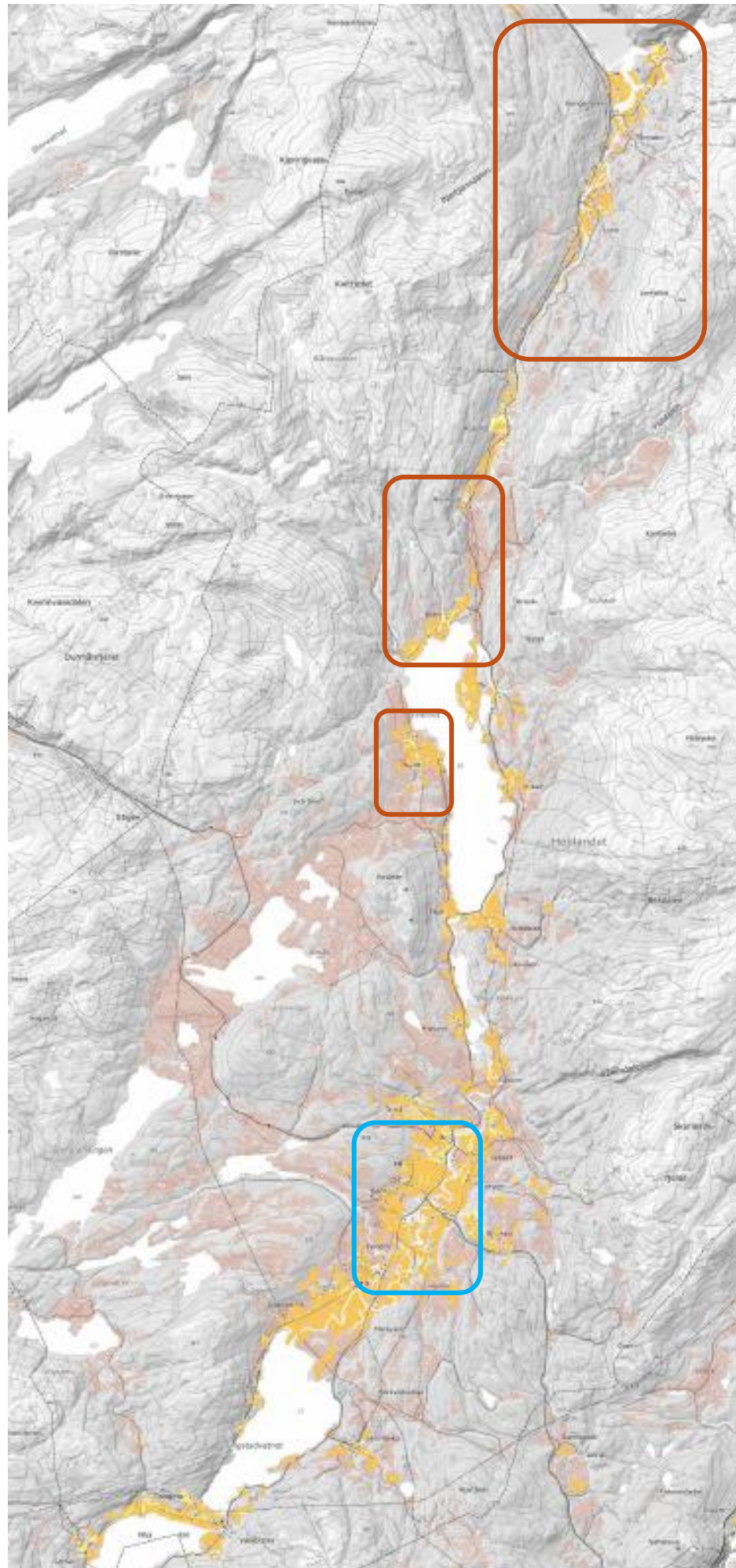
Tabell 2 Oversikt over årlige søknader og antall dekar areal til nydyrking i Høylandet kommune

År	Antall saker	Dekar godkjent areal
2014	2	73
2015	3	51
2016	1	0
2017	2	72
2018	2	74
2019	4	111
2020	3	106
2021	4	31
2022	2	7
2023	3	17
2024	0	0
2025	4	102
Sum	30	644

Figur 1 Arealendring fra 2023-2025 der røde områder er utgang av dyrka mark, grønne områder er nye dyrka områder og fiolett er endring mellom andre markslag. Den nordligste endringen er ved Bjørliå, og derfor er ikke de nordligste delene av kommunen med på kartet.



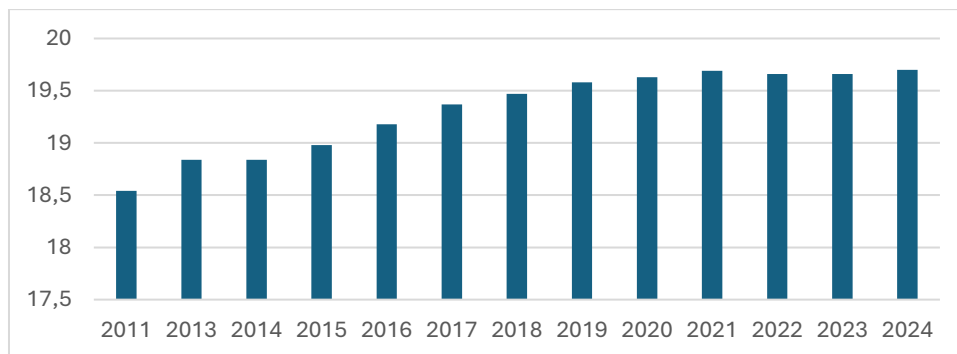
Figur 3 Kart over fulldyrka (oransje) og overflatedyrka (gul) mark samt dyrkbar mark som røde skraverte felt i Høylandet kommune. Området omringet i blått er utsatt for nedbygging, mens områder i rødt er utsatt for utgang på grunn av få gjenværende aktive gårdsbruk.





5.2 Oversikt over jordbruksarealene

Det totale jordbruksarealet i kommunen har økt med over 1100 dekar siden 2011 og er nå på over 19 700 dekar. Noe av årsaken til økt jordbruksareal kan skyldes at mindre areal ligger brakk, men mye av årsaken skyldes nydyrking, samtidig som arealet som omdisponeres til andre formål fra dyrka mark er begrenset. Dette gir totalt en positiv utvikling i arealet av dyrka mark i kommunen.



Figur 4 Kommunens totale areal av dyrka mark oppgitt i km² per år fra 2011-2024. 1 km² = 1000 dekar

Jordbruksarealene finnes i sammenhengende belter i hele kommunen, fra sør til nord, og det er vanskelig å utpeke noen kjerneområder. Det er likevel grunn til å merke seg at utfordringer rundt utbygging hovedsakelig gjelder innenfor det blå feltet i figur 3. Det er i det samme området at etterspørselen etter fulldyrka mark er størst, og den eldste og mest produktive matjorda ligger. I samme område er potensialet for nydyrking begrenset, da dette heller ofte skjer i utkanter og områder med dårligere klimasoner.

Framtidige utfordringer med å holde jorda i aktiv drift gjelder for de rødmarkerte områdene i figuren, men også kan gjelde flere og større områder dersom nedlegginga av gårdsbruk fortsetter.

Dyrkbar jord finner man også som rødskraverte felt i figur 3. Disse kan gjennom oppdyrking bli til fulldyrka jord og finnes gjennom hele dalføret. Også i fjellområdene kan man finne egne arealer til oppdyrking i følge kartet, men disse må man nok vurdere nøye da de ligger relativt mye høyere over havet og vil få kortere sesong og dårligere vekstvilkår. Det har derimot vært vanlig å drive slåttefyr på deler av disse områda. Nedi dalføret finnes rikelig med potensielle områder å dyrke de fleste steder, og det dyrkes jevnlig nye teiger, som regel i sammenheng med eksisterende areal. Disse nydyrkingene gir ofte bedret arrondering på eksisterende areal.

5.4 Konsekvenser av å bygge ned matjord

Dersom matjord bygges ned, vil den for alltid være et areal man ikke kan dyrke mat på. Matjord krever tusenvis av år for å bygge opp et tjukt fruktbart jordlag, da det bygges ca



0,1 mm per år ved naturlige forhold. Prosessen er kompleks, og jordens struktur er påvirket av mange naturgitte forutsetninger. Det vil derfor ikke kunne sies at nydyrking av ett dekar jord tilsvarer nedbygging av ett dekar eldre jord.

Jordens befolkning øker i antall, og behovet for mat øker. Med klimaendringer og feilslåtte avlinger vil behovet for matproduksjon i våre områder av verden bli viktigere i årene som kommer. Det er også løftet fram viktigheten av egenproduksjon av mat i et beredskapsperspektiv.

For å sikre at matjorda blir ivaretatt der samfunnsmessige behov gjør det nødvendig å bygge ned jord, skal det lages en matjordplan som beskriver hvordan det øverste matjordlaget kan flyttes på en forsvarlig måte. Dette er ikke en god erstatning for jordvern, men et avbøtende tiltak når nedbygging likevel finner sted.



Potensialet for tilbakeføring av jordbruksareal

Det finnes arealer som er omregulert til annet formål og ikke er nyttet til regulert formål, både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner. Av disse finnes teiger som bør vurderes tilbakeført til LNF-formål, blant annet flere nedlagte campingplasser. Gjennom et eget prosjekt som kalles «Planvask» vil kommunen gjennomgå eldre reguleringsplaner



og gjøre vurderinger av om avsatt areal bør justeres eller om planene bør opphøre i sin helhet.

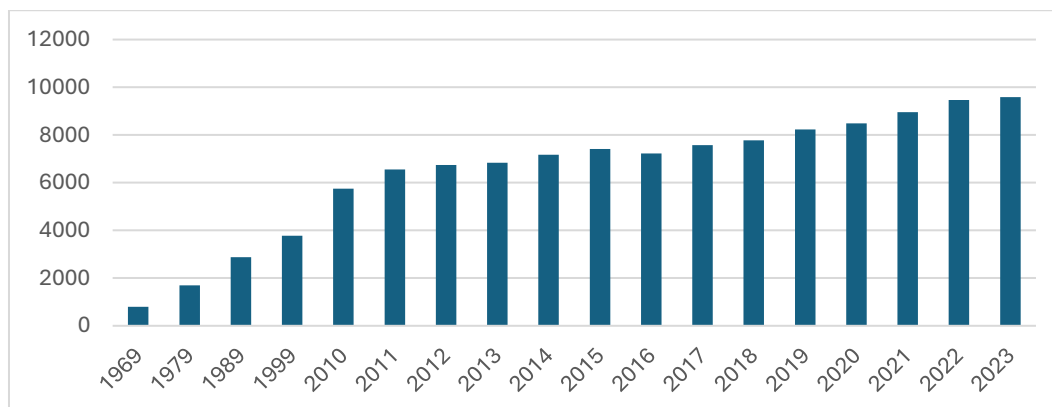
Jordleie

Jordleie bidrar til lavere kvalitet på jordbruksarealene, da det medfører usikkerhet rundt langtidsinvesteringer som kreves for å holde mye av jorda i god hevd. Eksempler på dette kan være drenering og tilførselsveger som er store kostnader for leietaker å ta på seg når man ikke har lengre leieperioder enn 10 år. Andelen leiejord har økt betydelig de senere åra, og utgjør nå omtrent halvparten av jordarealet i kommunen. Ved jordleie ser man ofte også at jordarealer med dårlig arrondering går ut av drift, samt at kantsoner gror inn på arealet.

Krav ved jordleie

Jordleie reguleres av Jordloven. En grunneier som ikke driver jorda si selv kan du leie ut jorda til en annen og på denne måten oppfylle driveplikten. Disse krava gjelder:

- En kopi av jordleieavtale skal sendes til kommunen
- Avtalen skal være på minst 10 år om gangen. En avtale som varer mer enn 10 år må tinglyses.
- Avtaler som gir driftsmessig uheldige løsninger kan følges opp som brudd på driveplikten



Figur 2 Leid jordbruksareal som er i drift i Høylandet kommune fra 1969-2023. Det har vært betydelig vekst i antall dekar leid jord i kommunen, også de senere åra.

5.3 Omdisponering

Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skjer hovedsakelig i sentrumsområdet av Høylandet. De senere årene er det gjort en omdisponering av fulldyrka mark til industriområde. Dette ble nøye utredet, og har samfunnsmessige funksjoner som krever nærhet til bebyggelse. Kommunen har vurdert noen områder med dyrka mark i sentrumsområdet til å ha dårlig kvalitet da det er dyp myr med dårlige muligheter for å



sikre utløp og opptørking av områdene, da dette blir for kostbart for en jordbruksprodusent å gjennomføre, og disse har man tillatt omdisponert.

I tillegg ser man at noe endring av areal fra dyrka mark til annet formål skyldes nedbygging av landbruket selv, eller mindre endringer som for eksempel ved utvidelse av plenareal tilhørende boligbebyggelse, eller gjengroing av åkerkanter. I tabell 3 kan man se at kommunen i gjennomsnitt har omdisponert 6,6 dekar per år de 20 siste årene, hvorav fulldyrka areal har utgjort ca. 4 dekar per år.

Tabell 3 Oversikt over årlig omdisponering av daa dyrka og dyrkbar jord.

	Omdisponering til andre formål enn landbruk i alt	Dyrka jord	Dyrkbar jord
2005	9	4	5
2006	2	2	0
2007	26	8	18
2008	10	4	6
2009	12	0	12
2010	12	6	6
2011	6	6	0
2012	0	0	0
2013	12	12	0
2014	0	0	0
2015	2	2	0
2016	5	5	0
2017	0	0	0
2018	1	1	0
2019	5	0	5
2020	3	3	0
2021	0	0	0
2022	0	0	0
2023	27	27	0
2024	0	0	0
Sum	132	80	52

Dyrka mark som er omregulert til andre formål

Høylandet kommune har flere arealer med dyrka mark avsatt til annet formål, men som ikke er tatt i bruk til dette formålet.

Et område på i overkant av 4 dekar ved Høylandet rehabilitering er avsatt til offentlig institusjon, ca 8 daa ved Brøndbo industriområde er ikke bebygd. Ved Krampen er ca 3 daa avsatt til bolig og friområde, men dette er i dag dyrka mark. I overkant av 4 daa dyrkamark ved skolen er avsatt til større uteområde for skolen, og noe dyrka areal er avsatt til idrettsformål ved idrettsplassen. Det er også avsatt områder til camping på dyrka mark ved Sundodden, Bjørليا og Rydningsodden, som ikke er tatt i bruk til



campingvirksomhet. Ved Sundodden og Bjørليا er det ikke campingvirksomhet i dag. Område ved Høylandet Auto.

Omdisponering av jordbruksareal i plansammenheng

Høylandet kommune har en arealplan som var gyldig ut 2025. Ny arealplan skal utarbeides de kommende årene, og dette gir rom for å gjøre en grundig vurdering av jordbruksareal og avsetting av LNF-formål til utbyggingsformål. I Høylandet kommune må man forvente at en samfunnsutvikling vil kreve både LNF areal og noe dyrka mark, på grunn av geografien i kommunen. Det bør likevel være grundige prosesser som belyser ulike muligheter og gir et godt kunnskapsgrunnlag før man beslutter at disse arealene skal avsettes til andre formål.

6. Lokal styring og formål

Kommunen er lokal planmyndighet og kan omdisponere arealer av dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn landbruk gjennom vedtak etter jordloven. Kommuneplanens arealdel er overordnet styringsverktøy. I Høylandet kommune er gjeldende plan fra 2013, revidert i 2015. I kommunens samfunnsplan beskrives også arealstrategier der jordvernet skal ivaretas. Kommunedelplaner og reguleringsplaner sørger for detaljregulering i ulike områder.

For å sikre gode utredninger og beslutningsgrunnlag trenger kommunene å ha god kjennskap til verdien av arealene i sin kommune. I hver enkelt sak skal det vurderes om jordvernets hensyn eller andre interesser veier tyngst. Med en egen jordvernstrategi vil man øke bevisstheten rundt dyrka jord, og gi kunnskap om arealenes verdi.

Jordvernstrategien skal være et retningsgivende dokument som skal brukes i kommunens forvaltning av areal, byggesak og landbruk. Jordvernstrategien skal bidra til å begrense omdisponering av jordbruksarealet i Høylandet kommune. Den skal også bidra til å begrense nedbygging der omdisponering ikke er nødvendig. I tillegg skal den si noe om hvordan man ønsker å følge opp forringelse av matjorda i områder der det er for få aktører med aktivt landbruk til å drive all jorda. Strategien skal ikke avklare alle hensyn på detaljnivå, da disse bør vurderes i hver enkelt sak.

Kommunen har utfordringer med dalende folketall, og ny næring og økt boligbygging er et viktig mål fremover. Ut fra dette vil jordvernstrategien måtte sette søkelys på denne utfordringen samtidig som jordvernet skal stå sterkt. Målet må være at jordvernstrategien gjør rede for hvordan en følger opp jordvernet lokalt i kommunen, der en ferdig jordvernstrategi skal gi klare og gjennomførbare retningslinjer.



6.1 Kommunalt jordvernmål

Høylandets jordvernmål er basert på det nasjonale jordvernmålet.

Høylandet kommune skal jobbe for å øke arealer til matproduksjon, sikre at jorda drives godt, og samtidig begrense omdisponering og nedbygging av jordbruksareal. Jordvernet skal forvaltes med en nullvisjon, slik at det i snitt maksimalt omdisponeres 3,5 daa per år.

6.2 Mulige tiltak og virkemidler for jordvernet

- Kommunen skal arbeide for å sikre drift som opprettholder matjordkvaliteten på all dyrka mark
- Tilbakeføre dyrka mark som er regulert til annet formål der dette ikke følges.
- Begrense nedbygging av jordbruksarealer, og sørge for at matjord ivaretas der det blir nedbygging av dyrka mark (matjordplan)
- Bidra til større andel eid jord gjennom konsesjonsforvaltning ved salg av eiendommer
- Bidra til gode driftsmessige løsninger for jordleie gjennom aktiv forvaltning ved godkjenning av jordleieavtaler
- Legge til rette for dyrking av areal og utvikling av beiteområder
- Realistiske alternativer til nedbygging av jordbruksareal skal alltid vurderes før dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres
- Sørge for at landbruksfaglig kompetanse alltid involveres i arealplaner som berører arealer av dyrka eller dyrkbar jord
- I saker der bosettingshensyn eller samfunnets interesser er betydelige kan man vurdere om jordvernet bør settes til side