

Rutiner for arealbruk

Rutiner for arealbruk beskriver hvordan Allstad skal bevare naturverdier på arealene våre ved å følge metodikken gitt av tiltakshierarkiet. Dette er i tråd med bærekraftspolicyen til Allstad.

Rutinene gjelder for alle ansatte og innleide i Allstad, og for all arealbruk på Allstads eiendommer. Leder bærekraft har ansvaret for rutinene og oppfølgingen skjer ved at rutinene implementeres i fagområdenes instruksjer og prosedyrer.

Alle ansatte i Allstad har et personlig ansvar for å utføre arbeidsoppgaver i samsvar med disse rutinene, og be om råd hvis det er usikkert hva som er riktig fremgangsmåte.

Formål

Allstad har som mål å bevare biologisk mangfold og økosystemer, og jobbe for netto null tap av naturverdi. Slik skal vi bidra til nasjonale mål og forvalte våre eiendommer på en ansvarlig og bærekraftig måte.

Disse rutinene er allerede implementert i kraftprosjekter og større eiendomsprosjekter. Målet er at alle plan- og utbyggingsprosjekter og andre tiltak på Allstads eiendommer, planlegges og gjennomføres på denne måten. Rutinene skal også benyttes på alle tiltak på areal som Allstad eier, også for tiltak som tredjeparter tar initiativ til. Det vil kreve tett samarbeid, dialog og eventuelt krav til kommuner, naboer, leietakere og andre interessenter, som søker om tillatelse til å utføre inngrep.

Rutinene skal gi bistand i saksbehandling, tomtevalg og plan- og prosjektplanlegging. Leder for bærekraft skal kontaktes i enkeltsaker hvor rutinene ikke gir tilstrekkelig veiledning.

Overordnede føringer og prinsipper

Allstads arealbruk skal være i tråd med tiltakshierarkiet¹. Det innebærer at Allstad som utbygger, tiltakshaver og grunneier, skal planlegge og gjennomføre alle prosjekter og tiltak i henhold til følgende steg:

Kartlegge naturverdier i det aktuelle området

- kartlegge biologisk mangfold og økosystemer på aktuelle arealer, slik at naturverdier kan inngå i videre planlegging av prosjekt og tiltak
- kartleggingen skal gjøres ved bruk av offentlig tilgjengelige kartverktøy og Allstads egne kartverktøy
- Ved manglende, mangelfulle eller gamle naturregistreringer, skal det gjennomføres naturkartlegging i felt før tiltak besluttet gjennomført. I nye eiendomsutviklingsprosjekter skal det alltid gjennomføres slik naturkartlegging så tidlig som mulig.
- Eksterne tiltakshavere, som ønsker å bruke Allstads areal, skal betale for naturkartlegging ved behov, og alltid gjennomføre tiltak i tråd med tiltakshierarkiet eller tilsvarende metodikk.

¹ Tiltakshierarkiet er en metode hentet fra Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger M-1941. NVE og BREEAM-sertifiseringen baserer seg også på denne metodikken.

Unngå vesentlig naturskade

Som hovedregel skal Allstad

- benytte allerede utbygde områder, såkalte grå arealer til utviklingen av eiendom og andre tiltak.
- plassere nye tiltak i nærheten av eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og unngå oppsplitting av store sammenhengende naturområder.

I tilfeller hvor grå arealer ikke er tilgjengelige eller egnede, skal Allstad og eksterne tiltakshavere unngå inngrep i områder med høy naturverdi. Dette omfatter områder med arter og naturtyper gitt av Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16², som bla omfatter:

- verneområder og foreslåtte verneområder
- områder med arter og naturtyper som er fredet, truet, nær truet eller av nasjonal forvaltningsinteresse
- områder med naturtyper med sentral økosystemfunksjon, dvs nøkkelbiotoper

I tillegg skal Allstad og eksterne tiltakshavere unngå følgende arealtypene:

- Urskog og annen skog med vesentlig naturverdi
- Myr og våtmark
- Dyrket og dyrkbar mark³

I tilfeller hvor det er registrert naturverdier eller arealtypene nevnt over, skal det gjøres vurderinger av finansiell og ikke-finansiell risiko og kostnader ved å først flytte tiltaket til et annet areal og deretter gjennomføre tiltak for å begrense, restaurere eller kompensere naturtapet. Skogsjef og landbrukssjef skal involveres i vurderinger av tomter med skog og jordbruksareal.

Begrense vesentlig naturskade

Der det ikke er mulig å unngå vesentlig naturskade fullstendig, som beskrevet i avsnitt 2 ovenfor, skal Allstad gjennomføre tiltak for å begrense naturskade. Dette skal også stilles som krav til eksterne tiltakshavere.

Eksempler på tiltak kan være:

- plassere installasjoner, bygg, vegger og traseer utenfor eller delvis utenfor naturverdier, kulturminner og dyrket mark
- etablere buffersoner mellom tiltak og naturverdier nevnt i avsnitt 2 ovenfor
- definere inngrepsgrenser og fysisk sperre av områder av verdi
- definere restriksjoner i sårbare perioder som eksempelvis hekkesesong og restriksjoner for terrengkjøring i sårbart terreng
- forsterke midlertidige veier og kjøretraseer for å unngå skade. Alt av midlertidige anlegg og veier skal som hovedregel fjernes etter ferdigstillelse som en del av istandsettingen av området.
- planlegge tilbakeføring av berørte områder, og still krav om mellomlagring av stedegne masser og arter

Hvis tiltakene for å begrense naturskade ikke er tilstrekkelig, skal skadene restaureres eller kompenseres.

2 Rundskriv T-2/16. Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis – regjeringen.no

3 I tråd med jordloven og nasjonale mål om å ikke bygge ned matjord.

Restaurere vesentlig naturskade:

Berørte arealer skal alltid istandsettes etter gjennomført prosjekt og tiltak. Dette skal gjøres ved å følge anerkjente bransjeveiledere, eksempelvis fra NVE for kraftprosjekter⁴. Disse veilederne kan følges i andre type prosjekter Allstad eller eksterne tiltakshavere gjennomfører i utmark. Hovedregelen er at områdene istandsettes ved å legge tilbake mellomlagrede stedegne masser, slik at revegeteringen skjer naturlig over tid.

I eiendoms- og prestegårdsprosjekter, som foregår i kulturlandskap eller bebygde områder, skal etablering og istandsetting av grønne arealer inngå i prosjektplanen. Her bør det benyttes stedegne arter, for å unngå spredning av fremmede arter. Det bør også brukes pollinatorvennlig beplantning og etablering av blomsterenger for å styrke lokal økologi.

I tilfeller hvor inngrep har ført til vesentlig naturskade, som ikke var planlagt, kan det være behov for at Allstad eller tredjeparter restaurere naturen. Skader på arter, naturtyper og arealtyper nevnt i avsnitt 2 ovenfor, krever restaureringsplaner utarbeidet av biologer. Lokale og/eller regionale myndigheter skal varsles om skader og restaureringstiltak.

I disse tilfellene kan det være aktuelt å så eller plante stedegne arter, eksempelvis ved å plante stedegne busker og trær i buffersoner eller skogkanter. Behovet vurderes i samråd med skogsjef og lokale myndigheter.

Kompensere vesentlig naturskade

Dersom et tiltak har gitt vesentlig naturskade, som ikke vil være eller har vært mulig å unngå, begrense eller restaurere, skal Allstad eller ekstern tiltakshaver kompensere for naturskaden. Biolog skal involveres i planlegging og gjennomføring av kompensasjonstiltak. Eksempler på kompensasjonstiltak kan være:

- Beskytte eller verne tilsvarende naturområde utenfor selskapets areal eller støtte eksterne bevaringstiltak.
- Reetablere truede arter ved å dyrke dem fram for eksempel i drivhus og plante dem ut på gjeldende lokasjon eller på annet egnet sted.
- Relokalisere arter eller naturtyper ved å flytte dem fra andre lokasjoner.
- Restaurere natur av samme verdi på en annen lokasjon (for eksempel restaurere en annen myr eller nydyrke et område, hvis vi bygger ned en myr eller dyrket mark).

Kompenserende tiltak er som oftest kostbare tiltak. Hvis Allstad eller eksterne tiltakshavere planlegger å kompensere naturtap, skal kostnadene prises inn i prosjekt- eller tiltakskost. I tilfeller hvor tredjeparts tiltak skader naturverdier på Allstads eiendom, kan Allstad kreve at tiltakshaver kompenserer for vesentlig naturskade. Eventuell økonomisk kompensasjon skal benyttes til naturrestaurering i regi av Allstad.

4 Veileder for terrengbehandling ved bygging av vassdrags- og energianlegg (nr.2/2021), Natur-, miljø og landskapsmessige forhold ved vassdragsanlegg (nr.1/2003), Terrengbehandling og vegetasjonsetablering (nr. 8/2015)

Oppfølging av rutiner for arealbruk

Oppfølgingen skjer gjennom implementering i fagavdelingenes instruksjer, prosedyrer og malverk, og resultater rapporteres eksternt årlig. Det skjer gjennom konsernets areal- og naturregnskap.

Leder bærekraft reviderer disse rutinene i samråd med fagområdene. Det skjer ved behov, eksempelvis ved politiske og regulatoriske endringer. Gjeldende versjon skal være forankret i konsernledergruppen.

Revidering og godkjenning

Versjon	Dato	Oppsummering av endringer
1	23.04.2025	Opprinnelig versjon godkjent av leder bærekraft i Allstad AS