



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Østfold Buskerud Oslo og Akershus
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref

Vår ref
25/1931-4

Dato
12. november 2025

Vestby kommune - innsigelse til detaljregulering for TryggBo Nordby

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner detaljregulering for TryggBo Nordby i Vestby kommune. Departementet legger vekt på at planen er i tråd med regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med fortetting rundt kollektivknutepunkt. Det er også vektlagt at planen sikrer sentrale grep i utviklingen av Vestby sentrum med bilparkering under pakken og gode løsninger for eldreomsorgen.

Bakgrunn for saken

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til oversendelse av saken fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 6. mai 2025. Detaljreguleringen for TryggBo Nordby er sendt til departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd, på grunn av uløste innsigelser fra fylkeskommunen. Innsigelsene er begrunnet i manglende ivaretagelse av kulturmiljø.

Planområdet ligger i Vestby sentrum, om lag 350 meter sør for Vestby stasjon. Det har en størrelse på 24 daa og består av gamle Nordby gård med våningshus, stabbur, bryggerhus og låve med bygningshistorie fra 1700- og 1800-tallet. Gården er omfattet av område-regulering for Vestby sentrum vedtatt i 2016, kalt Sentrumsplanen, hvor den er regulert til boligformål og tjenesteyting. I Sentrumsplanen ble gården vurdert av kommunen til *verneverdi 3 – bebyggelse med middels verneverdi*, med en bestemmelse om at etter en helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern. Verdivurderingen er forankret i kommunedelplan for kulturminner 2017 – 2021.

Hensikten med detaljreguleringen er å transformere Nordby gård til bymessig utvikling med boliger, næring og tjenesteyting. Stabburet er regulert til bevaring, mens låven og våningshuset forutsettes revet. Bryggerhuset er regulert til en form for bevaring ved at det kan rives, men skal gjenoppbygges som en kopi av den opprinnelige bygningen innenfor samme byggegrenser og med gjenbruk av bevaringsverdige og historiske elementer.

Planen legger til rette for 382 leiligheter fordelt på 12 bygg, inkludert parkeringsanlegg under bakken med 650 plasser. Bebyggelsens høyde varierer fra tre til syv etasjer, og boligblokkene som ligger langs Sentrumsveien er regulert med næring i første etasje. Omkring halvparten av boligene er tiltenkt konseptet «TryggBo». Dette innebærer at leilighetene og tilhørende servicefunksjoner er tilrettelagt slik at eldre kan bo hjemme lenger.

Viken fylkeskommune (nå Akershus fylkeskommune) fremmet innsigelse til planforslaget ved fylkesrådets vedtak 21. april 2023. Innsigelsen var begrunnet i at planforslaget ikke sikret bevaring av hovedhus/våningshus og bryggerhus på Nordby gård, samt at byggene innenfor felt S24 og B/T1 var regulert med høyder som overskred Sentrumsplanens føringer med flere etasjer. Innsigelsen knyttet til byggehøyder ble senere trukket som følge av at kommunen justerte bestemmelsene slik at maksimal høyde ble redusert til syv etasjer. Innsigelsen som gjaldt manglende bevaring av kulturmiljø ble opprettholdt, men i meklingen som ble avholdt i februar 2025 ga fylkeskommunen uttrykk for at de kunne akseptere den foreslåtte løsningen med riving og gjenoppbygging av bryggerhuset. At låven forutsettes revet har ikke vært en del av innsigelsen, og uenigheten er derfor i praksis kun knyttet til våningshuset.

Fylkeskommunen mener detaljreguleringen må sikre at gårdstunet på Nordby bevares i sin helhet, bestående av både våningshus, bryggerhus og stabbur. Planforslaget sikrer kun bevaring av stabburet og delvis bevaring av bryggerhuset, mens våningshuset foreslås revet. Fylkeskommunen viser til at den reelle konsekvensen av at bare stabburet er sikret bevaring er at gårdstunet forsvinner. De bemerker at det er positivt at stabburet foreslås som et synlig moment i tilknytning til Kulturkvartalet og sentrumsaksen, men vurderer at dette ikke er nok.

Fylkeskommunen legger vekt på at Nordby gård har stor verdi som historiefortellende element, ettersom det er én av tre gårder som stasjonsbyen Vestby vokste frem rundt på 1800-tallet. Vestby sentrum er delvis utbygget på Nordby gårds grunn i søndre del av sentrum, og gårdstunet er i dag omkranset av bolig- og sentrumsbebyggelse. Fylkeskommunen trekker frem at tunet fremstår som godt bevart med hovedhus/våningshus, låve, bryggerhus og stabbur, samt en allé med asketrær og annen vegetasjon.

Bevaring av bebyggelse og strukturer som forteller om stedets fortid og fremvekst vil ifølge fylkeskommunen kunne bidra til å gi Vestby sentrum egenart, mangfold og kvaliteter som er viktige for å få til en god tettstedsutvikling. Disse momentene er av særlig stor betydning når det legges opp til en så omfattende transformasjon og fortetting som Sentrumsplanen i Vestby åpner for, med til sammen 6 000 nye boliger. Dette pekes også på i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, i retningslinje R7 om kvalitetskrav i arealutvikling: (...)

Det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Fylkeskommunen oppsummerer innsigelsen med at alle de tre bygningene på tunet på Nordby gård bør bevares og inngå i utbyggingsprosjektet. Både hovedbygningen, bryggerhuset og stabburet kan etter deres vurdering brukes til miljøskapende funksjoner som felleshus på et tun innenfor boligområdet.

Vestby kommunestyre vedtok detaljreguleringen for TryggBo Nordby med uløste innsigelser 12. februar 2024. Kommunen vektlegger flere forhold i sin vurdering om ikke å etterkomme innsigelsen. De viser til at dette er et viktig prosjekt for kommunen, og at en hensiktsmessig bevaring av hele gårdstunet som bygningsmiljø og kulturlandskap ikke er forenlig med sentrumsutvikling med høy utnyttelse.

Kommunen legger vekt på at reguleringsplanen bevarer stabburet, som er et ikonisk bygg for gårdstun fra sin tid, samt sikrer en grad av bevaring av bryggerhuset. Bryggerhuset er i dårlig teknisk stand og lar seg ifølge kommunen ikke bevare slik det står i dag. Bestemmelsene fastslår at det skal oppføres et nytt forsamlingshus innenfor samme byggegrenser som dagens bryggerhus, med gjenbruk av historiske elementer fra både bryggerhuset og låven. Når det gjelder våningshuset peker kommunen på at dette er endret flere ganger, både når det gjelder størrelse og bruk av materialer. I tillegg viser en teknisk gjennomgang av bygningen at store deler av huset er i dårlig forfatning. Kommunen trekker frem at byggegrensen til blokkbebyggelsen inn mot tunet er lagt i bygningskroppen til våningshuset slik at det nye tunet skal få samme størrelse som dagens tun.

Dersom gårdstunet skal bevares i sin helhet, stiller kommunen spørsmålstegn ved hvem som skal være eier av bygningsmassen og bære kostnadene ved drift og vedlikehold av våningshuset i fremtiden. Det vil ifølge kommunen kreve store investeringer å sette huset i stand til bruk for tjenesteyting eller næringsvirksomhet, og særlig dersom det skal tilrettelegges med universell tilgang. Kommunen bemerker at ingen aktører så langt har meldt interesse for virksomhet i bygget, og at det står flere tomme lokaler i sentrum.

Kommunen mener det er viktig å tilrettelegge for utvikling med høy utnyttelse på Nordby gård i tråd med Sentrumsplanen for Vestby, ettersom planområdet er en del av sentrumskjernen. Området ligger nært togstasjonen og er sentralt for utvikling av Vestby sentrum i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Kommunen viser til at det vil være utfordrende å bevare hele gårdstunet med tanke på å oppnå minimum utnyttelsesgrad som er vedtatt i Sentrumsplanen og for å etablere parkeringskjeller.

Med en stadig eldre befolkning, og økende behov for tilrettelagte boliger vil dette prosjektet spille en sentral rolle i utviklingen av eldreomsorgen i kommunen. Vestby kommune understreker at de har behov for en samlokalisering av den sosiale infrastrukturen for helse, og at dette gjøres i sammenheng med et konsept slik som TryggBo vil være positivt og gi gode synergieffekter.

Videre argumenterer kommunen med at etablering av parkeringskjeller i planområdet er viktig både for beboere i de nye leilighetene, men også for innbyggere og næringsliv i Vestby. Kommunen har lenge hatt behov for ett eller flere større parkeringsanlegg hvor frikjøpte parkeringsplasser kan samles sammen med kommunale parkeringsplasser. Flere alternativer er vurdert, og det har vist seg å være vanskelig å finne en egnet lokalisering grunnet blant annet utfordrende grunnforhold. Kommunen legger vekt på at etablering av et stort parkeringsanlegg i sammenheng med TryggBo-prosjektet vil være gunstig grunnet nærheten til Kulturkvartalet og sentrum for øvrig.

Mekling ble gjennomført 26. februar 2025, uten at det ble oppnådd enighet mellom partene.

Statsforvalteren tilrår i sin oversendelse av saken at innsigelsen ikke tas til følge. Statsforvalteren har vektlagt at utbyggingen tilrettelegger for høy utnyttelse i sentrumskjernen og sikrer sentrale grep i utviklingen av Vestby sentrum. Med planen får man bilparkeringen under bakken og gode løsninger for eldreomsorgen. I vurderingen har statsforvalteren også sett hen til at planen sikrer bevaring av stabburet og en form for gjenoppbygning av bryggerhuset. Bevaringen av disse to byggene i seg selv vil etter statsforvalterens vurdering være tilstrekkelige som historiefortellende elementer og bidra til å styrke prosjektet.

Møte og befaring ble gjennomført 22. august 2025. På møtet deltok representanter fra Vestby kommune, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Riksantikvaren, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Klima- og miljødepartementet tilrår i sin uttalelse av 26. september 2025 at innsigelsene fra fylkeskommunen ikke tas til følge. Etter en samlet vurdering mener Klima- og miljødepartementet at hensynet til fortetting og effektiv arealbruk, samt tilrettelegging for redusert transportbehov, veier tyngre i denne saken enn hensynet til kulturmiljø av vesentlig regional betydning.

Klima- og miljødepartementet deler i stor grad fylkeskommunens kulturmiljøfaglige vurderinger i saken, og anerkjenner at tunet på Nordby gård er et viktig historisk spor fra fremveksten av Vestby sentrum. En utbygging i tråd med detaljreguleringen vil medføre at kulturmiljøet etter departementets syn mister verdi, og reduserer muligheten for å lese kollen og tunet på Nordby gård inn i utviklingen av tettstedet. Klima- og miljødepartementet mener likevel at hensynet til kulturmiljø må vike i denne saken, og har lagt vekt på at Nordby gård ikke har formell vernestatus.

På bakgrunn av faglige råd fra Riksantikvaren anbefaler Klima- og miljødepartementet at stabbur og gjenoppbygget bryggerhus får endrede planbestemmelser som i større grad sikrer byggenes kulturmiljøverdier og sammenheng med resten av tunet. Det anbefales også at gjenoppføring av bryggerhuset sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kommunal- og distriktsdepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 andre ledd kan statlig og regionalt organ fremme innsigelse i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.

Etter § 12-13 andre ledd avgjør Kommunal- og distriktsdepartementet om innsigelsen skal tas til følge. Departementet kan i sin behandling gjøre nødvendige endringer i planen.

I denne saken skal departementet avgjøre om Vestby kommunes vedtak av detaljreguleringen for TryggBo Nordby skal godkjennes, eller om innsigelsen fra fylkeskommunen skal tas til følge.

Kommunal- og distriktsdepartementet har vurdert innsigelsen ut fra nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanleggingen. Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet trådte i kraft 24. januar 2025. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter.

Departementet vurderer at detaljreguleringen er i tråd med ovennevnte føringer, ved at planen legger til rette for transformering av et sentrumsnært areal til et nytt boligområde med høy utnyttelse. De 382 leilighetene som planen legger til rette for utgjør et viktig ledd i realiseringen av Sentrumsplanen for Vestby. Planområdets nærhet til sentrum med rådhus, butikker og kulturkvartal medfører at parkeringsanlegget under bakken kommer både beboere, øvrige innbyggere og næringsliv til gode. Samtidig vil prosjektets nærhet til togstasjonen bidra til redusert transportbehov og økt bruk av sykkel og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 trekker frem viktigheten av å legge til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Det er positivt at kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging. Rundt halvparten av boligene i prosjektet er tiltenkt TryggBo-konseptet, og departementet mener dette er et godt grep for å møte eldrebølgen og effektivisere og forbedre kommunens tjenester knyttet til eldreomsorg.

Kommunal- og distriktsdepartementet deler Klima- og miljødepartementets vurdering av at hensynet til fortetting og effektiv arealbruk veier tyngre i denne saken enn hensynet til kulturmiljø. En stor del av Vestbys sentrumsnære områder består av dyrket mark, og det er begrenset med tilgjengelige arealer rundt sentrum og togstasjonen. Boligbehovet i Oslo-regionen sammen med utbyggingen av Follobanen tilsier at det bør stilles høye krav til effektiv arealutnyttelse i Vestby sentrum.

Departementet er enig med fylkeskommunen i at bevaring av kulturminner og kulturmiljøer kan bidra til god stedsutvikling og tilføre kvalitet og mangfold, men mener at dette ivaretas i tilstrekkelig grad gjennom bevaring av stabburet og gjenoppbygging av bryggerhuset. Det vil

også være krevende og kostbart for et boligsameie å drifte og vedlikeholde både våningshus, stabbur og bryggerhus, og det kreves store investeringer for å sette byggene i stand.

Det har i løpet av planprosessen vært uenighet mellom fylkeskommunen og kommunen om hvorvidt fylkeskommunens innsigelsesadgang er i behold. Uenigheten er knyttet til prosessen rundt behandlingen av Sentrumsplanen fra 2016. Departementet har ikke sett det som nødvendig å gå nærmere inn i denne uenigheten ved behandlingen av innsigelsen til detaljreguleringen.

Etter en samlet vurdering godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet detaljreguleringsplanen for TryggBo Nordby. Departementet gjør heller ikke endringer i bestemmelsene for bryggerhuset og stabburet, da innsigelsen til planen er knyttet til spørsmålet om riving eller bevaring av våningshuset. Departementet oppfordrer likevel kommunen til å gå i dialog med fylkeskommunen om hvordan den faglige tilrådommen fra Riksantikvaren kan følges opp. Departementet legger til grunn at kommunen følger opp planens forutsetning om at bryggerhuset skal gjenoppføres, uten at det er nødvendig å vedta rekkefølgebestemmelser om dette.

Innsigelsen fra fylkeskommunen tas etter dette ikke til følge.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Ved utøving av offentlig myndighet skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7. Vurderingen og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av vedtaket. I nml. §§ 8-12 er det gitt bestemmelser om blant annet krav til kunnskapsgrunnlaget ved offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, bruk av «føre-var-prinsippet», økosystemtilnærming og vurdering ut fra samlet belastning, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

I følge Biofokus kartlegging av planområdet er det ingen tidligere registreringer av naturtyper eller sårbare arter på eiendommen, bortsett fra ask (VU - sårbar) som vurderes til å ha lokal verdi (C). Det er også registrert en hul spisslønn vurdert til lokal verdi (C). Etablering av parkeringskjeller medfører at terrenget må graves opp, og en stor del av trærne vil måtte fjernes. Stammer fra trærne skal imidlertid gjenbrukes i uteområdene for å bidra til biologisk mangfold.

Departementet vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. nml. § 8, og går ikke nærmere inn på vurderingene etter nml. §§ 8 – 12 ettersom saken berører naturmangfold i liten grad.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet detaljregulering for TryggBo Nordby, vedtatt av kommunestyret i Vestby kommune 12. februar 2024.

For kunngjøring av vedtaket gjelder plan- og bygningsloven § 12-12 fjerde og femte ledd.
Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av dette brevet.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 12-13, siste ledd.

Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

Kopi

Akershus fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Riksantikvaren - Direktoratet for kulturmiljøforvaltning
Vestby kommune