

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Deres ref
13/2744

Vår ref
12/1721-

Dato
25.11.2013

Innsigelser - kommunedelplan for Vestby nord - Vestby kommune

Vi viser til brev av 01.11.13 fra Miljøverndepartementet og til vår tidligere uttalelse i denne saken datert 16.08.13.

På bakgrunn av regjeringsskiftet ønsker Landbruks- og matdepartementet (LMD) å avgi ny uttalelse i saken.

Konklusjon: Landbruks- og matdepartementet (LMD) anbefaler at innsigelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling (FMLA) begrunnet i vern av dyrket mark, ikke tas til følge. Vi har etter en ny vurdering av saken kommet til at kommunens ønske om å legge til rette for IKEA bør støttes, selv om dette innebærer omdisponering av 70 dekar svært verdifull dyrket mark. Vi vektlegger at arealet som ønskes omdisponert er redusert fra 135 til 70 dekar. Vi vektlegger videre premissene om at denne etableringen skal bidra til en forsterket sentrumsutvikling med klare og langsiktige grenser mot omkringliggende jordbruksområder. Det må forutsettes at arealet som omdisponeres danner en yttergrense mot jordbruksarealet i sør, og at Vestby kommune ikke søker å omdisponere ytterligere dyrka mark.

IKEA ønsker å etablere varehus på Dehljordet i Vestby kommune. Det foreligger innsigelser til kommunedelplan fra Statens vegvesen, Jernbaneverket, Fylkesmannens miljøvernavdeling og landbruksavdeling samt fra Akershus fylkeskommune. Innsigelsene er begrunnet i jordvernpolitikk, rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging samt trafikale hensyn.

Fakta i saken:

- Det omstridte arealet utgjør 70 daa lettbrukt, fulldyrka jord av beste kvalitet. Det er dokumentert høye avlinger så sent som i 2013. Arealet ligger i et sammenhengende jordbruks- og kulturlandskap som omkranser Vestby sentrum.
- Det aktuelle arealet befinner seg ca 600 meter fra Vestby jernbanestasjon.
- Spørsmålet om flytting av matjord har vært tema i denne saken. Bioforsk har levert en selvstendig betenkning (12.08.13), og vurderer det slik at jordflytting kun bør vurderes som et kompenserende tiltak i tilfeller der det ikke finnes alternativer til omdisponering.
- Jernbaneverket har informert om at tidsbruk med tog fra Vestby stasjon til Oslo sentrum vil komme under 25 minutter når Follobanen er ferdig opprustet. Vestby stasjon har således potensial til å bli et viktig kollektivknutepunkt for regionen
- I konsekvensutredningen anslås en bilandel på 85 % for trafikk som genereres i forbindelse med etablering av IKEA.
- Vestby kommune har andre ledige næringsarealer som har god plass til IKEA. Det er også meldt inn ledige næringsarealer fra nabokommune.
- Det arbeides for tiden med ny regional plan for handel, service og senterstruktur, hvor det vil bli laget nye føringer for lokalisering av handel med et regionalt kundegrunnlag. Det arbeides også med felles regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Vurdering:

I denne saken blir det en avveining mellom lokale næringspolitiske hensyn og nasjonale hensyn, sistnevnte knyttet til vern av matjord samt areal- og transportplanlegging.

Dehljordet består av god matjord, der det i dag dyrkes korn med svært høye avlinger. Kun 1,3 % av landets areal er egnet for matkornproduksjon. Selvforsyning, beredskap samt kostnadseffektivitet i landbruket, taler for at irreversible inngrep i slike arealer må unngås hvis mulig. Bevaring av matjord har vært en målsetting over lang tid. Politisk plattform for den nye regjeringen av 07.10.13 peker også på dette. Her uttrykkes et ønske om å legge til rette for *kostnadseffektiv matproduksjon* (s.32) og *høyest mulig selvforsyning av mat av beredskapshensyn* (s.33). Vern av matjord er på dette grunnlag en nasjonal interesse som kan begrunne innsigelse til kommunal plan.

Politisk plattform uttrykker et mål om å *ta vare på god matjord, men balansere jordvernet mot storsamfunnets behov* (s.33). Sistnevnte peker på den avveiningen som må gjøres i forhold til andre samfunnshensyn, i dette tilfellet IKEAs og kommunens ønske om etablering av varehus på Dehljordet.

Generelt mener LMD at matjord bør bevares for ettertiden dersom det finnes egnede tomtealternativer, eksempelvis på fjellgrunn. LMD er kjent med at det finnes tomtealternativer både i Vestby kommune og i nabokommune. IKEA selv er derimot av den oppfatning at Dehljordet er eneste aktuelle tomt. I denne saken har kommunen tillagt dette avgjørende vekt med bakgrunn i et sterkt lokalt ønske om å tiltrekke seg IKEA. Kommunen mener denne

etableringen kan bli en motor i sentrumsutviklingen. Planmessig argumenterer kommunen for at IKEA kan danne en yttervegg for sentrumsutvikling rundt Vestby stasjon, og at areal som ligger mellom IKEA og stasjonen skal videreutvikles. LMD har forståelse for kommunens engasjement i denne saken. Vi ser at det med strenge plangrep for framtiden vil være mulig å la IKEA utgjøre en yttervegg for Vestby sentrum mot sør. Dette forutsetter at det etableres en streng og langsiktig grense for ytterligere sentrumsutvidelse mot dyrka mark.

Vestby stasjon kan bli et viktig kollektivknutepunkt. Prinsipper i gjeldende retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilsier at det i gangavstand til kollektivknutepunkter skal legges opp til høy arealutnyttelse samt tilrettelegges for virksomhet med en høy andel kollektivreisende. Dette tilsier at bilbasert handelsvirksomhet som IKEA ikke bør legge beslag på arealer nær viktige kollektivknutepunkt.

Regjeringen er opptatt av høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter der det er muligheter for utbygging med færre arealkonflikter. Regjeringen uttrykker i politisk plattform at den vil legge best mulig til rette for økt boligbygging, og særlig *”stimulere til utbygging rundt sentrale kollektivknutepunkt i byer og tettsteder og mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med færre arealkonflikter”* (s.48).

Ett av argumentene for å tillate IKEA på Dehljordet er at en slik etablering, som også innebærer investeringer i lokal infrastruktur, vil virke forsterkende på målet om fortetting og utvikling av Vestby sentrum, og således bygge opp under Vestby stasjon som et framtidig viktig kollektivknutepunkt. Kommunen er av denne oppfatning.

Blant motargumentene er at sentrumsnære arealer med gangavstand (600 meter) til kollektivknutepunkt ikke må beslaglegges til bilbasert virksomhet som IKEA. Slike arealer må derimot utvikles med virksomhet som har en høy andel kollektivreisende, typisk bolig eller kontor. Til det siste må bemerkes at både vegvesenet og kommunen legger til grunn at Dehljordet er svært utsatt både for støy og forurensning fra E-6, og således uegnet til bolig. LMD registrerer at sistnevnte forhold har vært trukket fram som argument for å tillate etablering av varehus.

Samtidig uttrykker IKEA en målsetting om å øke kollektivandelen, og argumenterer for det positive ved å ligge nær en jernbanestasjon. En aksept av utbygging på Dehljordet kan sånn sett bli en prøve på hvorvidt det er mulig å få flere av IKEA sine kunder over på kollektivtransport.

Tomta som IKEA ønsker å bebygge er, med bakgrunn i innsigelsene, redusert fra 135 til 70 dekar. Kommunen uttaler at halveringen er et signal om at både IKEA og kommunen tar jordvern på alvor. LMD ser positivt på at arealbeslaget er halvert, og anser dette som et argument for å støtte varehusetableringen. Det må forutsettes at det etableres en streng og langsiktig grense for ytterligere sentrumsutvidelse mot dyrka mark og at arealet som søkes omdisponert danner yttergrensen mot sør.

LMD har omtalt spørsmålet om flytting av matjord i vår tidligere uttalelse i denne saken. Vi viser til dette, og konkluderer med at dette kun er å anse som et kompenserende tiltak der omdisponering ikke er til å unngå.

Konklusjon:

LMD står i denne saken overfor en skjønnsmessig avveining mellom ulike samfunnsinteresser. Etter en ny gjennomgang av saken, har LMD kommet til at vi nå vil anbefale at lokale næringsinteresser får prioritet foran nasjonale interesser i å ta vare matjord.

Landbruks- og matdepartementet (LMD) anbefaler at innsigelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling (FMLA) begrunnet i vern av dyrket mark, ikke tas til følge. Vi har etter en ny vurdering av saken kommet til at kommunens ønske om å legge til rette for IKEA bør støttes, selv om dette innebærer omdisponering av 70 dekar svært verdifull dyrket mark. Vi vektlegger at arealet som ønskes omdisponert er redusert fra 135 til 70 dekar. Vi vektlegger videre premissene om at denne etableringen skal bidra til en forsterket sentrumsutvikling med klare og langsiktige grenser mot omkringliggende jordbruksområder. Det må forutsettes at arealet som omdisponeres danner en yttergrense mot jordbruksarealet i sør, og at Vestby kommune ikke søker å omdisponere ytterligere dyrka mark.

Med hilsen

Geir Dalholt (e.f.)
avdelingsdirektør

Brynhild Resell
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer