



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

13.11.2025

Vår ref:

2023/10869

Deres dato:

17.07.2025

Deres ref:

2022/546

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Anette Søraas (landbruk), 22003673

Nesbyen - Opprettholder innsigelse til detaljregulering for Moan

Vi viser til deres henvendelse datert 17. juli 2025 der det anmodes om at vi trekker innsigelsen til detaljregulering for Moan.

Saken gjelder

Nesbyen kommune ber om at vi trekker vår innsigelse til detaljregulering for Moan. Vi fremmet innsigelse til planen 27. juni 2024 med bakgrunn i forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern og matberedskap. Planforslaget førte til en omdisponering av om lag 36 dekar med fulldyrka jord knyttet til boligfeltene B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2. I etterkant av dette har det blitt avholdt et dialogmøte mellom oss og kommunen 28. mars 2025.

Kommunen viser i sin oversendelse til boligbehovet i kommunen, og trekker spesielt frem flommen «Hans» og det pågående arbeidet med flomsikring av Nesflata. Det er vurdert at boligområdene på Moan er et godt alternativ, og at det er korte avstander til blant annet skole og barnehage. For imøtekomme vår innsigelse foreslås det at det i bestemmelsene legges opp til muligheten for en høyere utnyttelse av boligområdene med flermansboliger og leilighetsbygg.

Det ble gjennomført et nytt møte med kommunen 5. november 2025 der planforslaget og innsigelsen ble diskutert, og det ble enighet om vi skulle sende et brev som tydeliggjorde hva som måtte sikres i planen for at innsigelsen skulle kunne løses.

Vurdering

Vi har forståelse for at Nesbyen trenger boligareal for å erstatte boliger som ikke kan benyttes etter flommen «Hans». Kommunen har imidlertid flere avsatte og ferdig regulerte boligområder som bør kunne vurderes, og kommunen har også anledning til å vedta de deler av reguleringsplan for Moan som det ikke er innsigelse til. Vi anbefaler at kommunen gjør en samlet vurdering av boligreserver og boligbehov i kommuneplanprosessen og ser på hvordan areal i Nesbyen kan brukes effektivt i et langsiktig perspektiv.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vi viser til vår innsigelse (understreket her):

«Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til planforslaget for detaljreguleringen for Moan i Nesbyen kommune for å ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Forslaget fører til omdisponering av om lag 36 dekar fulldyrka jord. Ut fra forsterka nasjonale og regionale føringer for jordvern og matberedskap har vi innsigelse til byggeformål på jordbruksarealene som er nummerert 2, 3, 4, 5, 6 i planbeskrivelsen (i plankartet er dette byggeformålene på dyrka jord: B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2 og tilhørende atkomstveier, vegetasjonssoner mm).

Nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig strammet inn de siste årene, seinest i 2023 med ny nasjonal jordvernstrategi. Mål for økt selvforsyning med mat er vedtatt av Stortinget i 2024. Videre er det flere nasjonale føringer om å endre byggeområder tilbake til LNF-formål (planvask)».

I brev av 17. juli 2025 har Nesbyen laget andre benevnelser og nummerering av areal enn det var ved høringen. Nedenfor viser vi til benevnelsene slik de var ved høringen på byggeområdene i plankartet og nummereringen i kartet, figur 29 i planbeskrivelsen (side 64) med tilhørende arealtabell side 64-65. Vi ser derfor behov for å peke på hvilke felter vi hadde innsigelse til i planforslaget:

- Jordbruksareal (nr. 2) 6,5 dekar med arealformål BF21 på gbnr. 86/18 og tilhørende del av veier (o_FO3, GT1).
- Jordbruksareal (nr. 3) 4,3 dekar med arealformål B2 på gbnr. 86/52.
- Jordbruksareal (nr. 4) 10,8 dekar med arealformål BK2, BK3, BF13 parsell 1 og 2, BF14 parsell 1 og 2. Innsigelse gjelder også tilhørende atkomstveier og vegetasjonssoner mm på dyrka jord (ser ut til å gjelde f_GS6, f_GT2, TV1, f_LEK2).
- Jordbruksareal (nr. 5) 4,8 dekar med arealformål BF6 parsell 1, 2 og 3, BF7 parsell 1, 2 og del av 3 på dyrka jord, felt BF8 del på dyrka jord. Innsigelse gjelder også tilhørende atkomstveier og vegetasjonssoner mm på dyrka jord (ser ut til å gjelde f_KV7, f_V10, f_V13, f_V14, TV2, f_LEK3).
- Jordbruksareal (nr. 6) 2,1 dekar med arealformål BF2 parsell 1, 2 og 3 med tilhørende vegetasjonssone som ser ut til å gjelde f_VS1.

I dialogmøtet ble det oppklart at innsigelsen gjelder dyrka jord innenfor de aktuelle feltbetegnelsene. Felt BF5 med gbnr. 86/96 er allerede bebygd og fører ikke til ytterligere tap av dyrka jord, og kommunen kan derfor se bort fra denne delen av innsigelsen.

For nærmere begrunnelse for innsigelse til de enkelte boligfeltene viser vi til vår høringsuttalelse.

Nasjonale føringer for jordvern

Vi vil igjen trekke frem at nasjonale og regionale føringer for jordvern og om økt matproduksjon er vesentlig skjerpet inn flere ganger ved vedtak i Stortinget ved endret av Nasjonal jordvernstrategi i 2023. Jordvernmålet er nå at omdisponering ikke skal overstige 2000 dekar pr år innen 2030. Dette er ikke oppdatert i planforslaget. Ifølge tolkningsuttalelser av plan- og bygningsloven fra Kommunal- og distriktsdepartementet kan det fremmes innsigelse til byggeformål som tidligere er avsatt i kommunens arealplaner, dersom de er vesentlig i strid med nye nasjonale føringer. Det er gitt sterke føringer om først og fremst å unngå utbygging på jordbruksareal.



Vi viser også til «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innanfor jordvern - klargjering av motsegnspraksisen» i nytt rundskriv M-1/2025. Føringer om matberedskap er styrket av Stortinget i 2024 og 2025. Kommunen har mottatt føringer om å endre tidligere avsatte byggeformål til LNFR-formål (såkalt «planvask») i flere jordvernbrev fra ministrene. Vi viser til [våre nettsider](#) for mer informasjon rundt dette. Hensynet til jordvern er også vektlagt i *Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023 – 2027*.

Ny vurdering – tap av dyrka jord er ikke redusert

Planen omfatter totalt over 200 dekar, dyrka jord med innsigelse utgjør ca. 28,5 dekar mens det totalt i planforslaget omdisponeres ca. 35 dekar til utbyggingsformål. Om lag 3 dekar endres fra regulert veiformål til landbruksformål i planen - dette er positivt. De aktuelle arealene er fulldyrka jord som ligger i en klimasone med god mulighet for kornproduksjon og andre mat- og fôrvekster. Slike jordbruksareal har nasjonal og regional verdi. Slike jordbruksareal har nasjonal verdi, der jordvern og matberedskap er prioritert av Stortinget som nasjonalt viktige samfunnshensyn.

Ut fra disse forsterka føringene legger vi til grunn at kommunen først og fremst må redusere byggeområdene på dyrka jord i reguleringsplanen. Dette gjelder selv om områdene tidligere er avklart i kommunedelplan for Nesbyen. For jordbruksareal nr. 4 er det nå foreslått boligformål, mens formålet er fritids- og turistformål i overordna plan. Jordbruksareal 4, 5 og 6 er en del av større sammenhengende jordbruksområder ved Nesbyen som kommunen må legge særlig stor vekt på å bevare i et langsiktig perspektiv. Det er viktig å redusere inngrep i sammenhengende jordbruksområder. **For at innsigelsen skulle kunne løses må byggeområder på dyrka jord reduseres. I tråd med avklaringer i møte 5. november er det særlig viktig å bevare areal nr. 4 som jordbruksareal og dermed redusere det samlede inngrepet av dyrka jord.**

Pågående arealplaner i Nesbyen for utbygging av flomvoller vil føre til store inngrep i sammenhengende jordbruksområder på Nesflata. Det er særlig viktig at kommunen sørger for at gjenværende jordbruksareal i Nesbyen ikke bygges ut. Det framgår også at kommunen har reserver av bolig- og næringsområder i andre reguleringsplaner.

Vi har vurdert endringene av bestemmelsene og har følgende tilbakemelding til dette:

Føringer om høy arealutnytting ved bygging på dyrka jord

For enkelte areal har Nesbyen foreslått nye bestemmelser som *kan* gi litt høyere utnyttning i enkelte felt enn ved offentlig ettersyn av reguleringsplanen, men nye bestemmelser 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.10 m.fl. har *ikke krav som sikrer at det skal være høy/god/effektiv arealutnytting*. Nye statlige planretningslinjer for areal og mobilitet har sterke føringer om å legge vekt på høy utnyttelse i de tilfeller tap av dyrka jord til byggeformål ikke kan unngås. God arealutnyttelse ved omdisponering av dyrka jord var også en føring i tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (2014). Effektiv bruk av byggeområder vil være et viktig forebyggende tiltak også for å unngå seinere press på ytterligere jordbruksareal i og rundt Nesbyen.

Dersom innsigelsen skal løses, forventer vi at kommunen legger til grunn en høyere utnyttelse, og vi anbefaler at det for eksempel måles i %-BRA (bruttoareal for bygning) og antall boenheter pr dekar. Prosent bebygd ytre areal (%-BYA) viser bare fotavtrykket for bebygd areal og viser derfor ikke hvor godt byggeområdene utnyttes. Også for næringsareal bør det legges vekt på effektiv arealutnytting. **Dersom vi skal trekke innsigelsen, må kommunen vise at bestemmelsene sikres god arealutnyttelse av byggeområdene.**



Bevaring av matjordressurser (avbøtende tiltak) – bestemmelse 2.15

I tillegg til bestemmelse 2.15 mener vi at dersom omdisponering av dyrka jord ikke kan unngås, bør kommunen i tillegg sette mer konkrete krav til bevaring av jordressursene og skånsom håndtering av dem. Forslag til matjordplan bør foreligge sammen med reguleringsplanen.

Konklusjon

Vi opprettholder innsigelsen til reguleringsplanen for Moan som er begrunnet med nasjonale føringer for jordvern og matberedskap. For at innsigelsen til reguleringsplan for Moan skal kunne løses, må omdisponering av dyrka jord til byggeformål reduseres, og særlig bør kommunen vurdere område nr. 4 på nytt. For byggeområder som ikke kan unngås på dyrka jord, forventer vi at kommunen sikrer effektiv utnytting av byggeområder, samtidig som det legges vekt på utbygging med god kvalitet og bevaring av matjordressursene tydelig i bestemmelsene. Vi viser til vår vurdering over.

Byggeområdet ved felt BF5 er ikke dyrka jord, og vi bekrefter at kommunen kan se bort fra innsigelsen til dette feltet.

Vi imøteser videre dialog i saken.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Opprettholdelse av innsigelsen er godkjent av avdelingsdirektør for landbruk.

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN