



NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sara Norup, 32266848

Yngvild Eggen Holm, 32266636

Nesbyen – Innsigelse og faglige merknader til detaljregulering for Moan

Vi viser til brev datert 16. mai 2024 med høring av detaljregulering for Moan i Nesbyen kommune.

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, seinst 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).

Vi viser til nærmere redegjørelse og øvrige faglige merknader nedenfor.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for næringsutvikling og boligutvikling på Moan i tråd med kommunedelplan for Nesbyen. Detaljreguleringen på Moan omfatter også ny VA nett trase som går fra Nesfjellet til det nye renseanlegget. Planområdet er ca. 230 dekar, og det legges til rette for ca. 100 nye boenheter.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 14. mars 2023 vedrørende samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, gravplass, barn og unge, medvirkning, levekår, samfunnssikkerhet, støy, universell utforming og landbruk.



Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Innledningsvis vil vi vise til at vi har forståelse for at kommunen har behov for nye boligtomter i Nesbyen sentrum som kompensasjon for tomter som gikk tapt på grunn flommen i 2023. Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder og har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Jordvern og matberedskap (innsigelse)

Planområdet utgjør totalt om lag 230 dekar. Om lag 36 dekar er dyrka jord foreslås til byggeformål, og flere jordstykker er en del av sammenhengende jordbruksområder. I hovedsak er dette fulldyrka jord mens 4,5 dekar er innmarksbeite. Trase for vann og avløp skal graves ned i fulldyrka jord og skog. Det er positivt at en tidligere regulert, men ikke utbygd, atkomst til Påverudlie foreslås endret til LNF-formål (skog og ca. 2-3 dekar dyrka jord).

Forslagene er for en stor del avsatt til byggeformål i kommune(del)planen. Flere areal er utbygd tidligere, men er ikke regulert. Planen omfatter flere byggeområder langs Alfarsegen fra Jørgenmo sydover til Moan.

Nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig strammet inn de siste årene, seinest med ny nasjonal jordvernstrategi i 2023 der jordvernmålet nå er at *omdisponering av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år på landsbasis*. Mål for økt selvforsyning med mat er vedtatt av Stortinget i 2024, Meld. St nr. 11 (2023-2024). Det er også sterke nasjonale føringer om å endre byggeområder tilbake til LNF-formål (planvask). Dette bør oppdateres i planen.

Om lag 36,3 dekar fulldyrka jord foreslås til byggeformål. Det framgår at det aller meste av jordbruksarealene som foreslås til byggeformål i planen, er avsatt i gjeldende kommunedelplan. I Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027 og flere jordvernbrev til kommunene fra regjeringen sist i 2024, framgår det at kommunen skal vurdere å endre byggeområder på dyrka jord til LNFR-formål, legge vekt på fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområder og sikre effektiv arealutnytting. Flere av byggeområdene på dyrka jord i planen bør derfor endres til LNFR-formål.

Ut fra forsterka nasjonale og regionale føringer for jordvern og økt matberedskap har vi **innsigelse** til byggeområder på fulldyrka jordbruksareal som er nummerert 2, 3, 4, 5, 6 i planbeskrivelsen (i plankartet gjelder dette byggeformål B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2 og tilhørende atkomstveier, vegetasjonssoner mm på dyrka jord).

Det må legges vekt på å effektiv utnytting dersom dyrka jord må tas i bruk til byggeformål. Nesbyen har begrenset areal til byggeformål som ikke er dyrka jord og/eller skred og flomutsatt. Ut fra nye nasjonale føringer for jordvern og matberedskap må Nesbyen legge mer vekt på hensyn til jordvern i et langsiktig perspektiv. Utbyggingsareal må utnyttes mest mulig effektivt.



Merknader til bestemmelser

Bevaring av matjord, øvrig jordsmonn og jordstruktur – bestemmelse 4.3.1 VA- anlegg

VA-anlegget vil krysse et større fulldyrka jordbruksareal, og vi forutsetter at hensyn til jordas produksjonsevne blir ivaretatt i bestemmelsene ved at tiltaket skjer på laglig tidspunkt og skånsomt. Videre må matjordlag og øvrige jordlag må tas av, oppbevares og tilbakeføres hver for seg og berørte drensledninger istandsettes.

Flere byggeområder har lang grense mot jordbruksområder. Av hensyn til effektiv matproduksjon og potensielt farlig situasjoner, bør det settes bestemmelse om 30 meter byggegrense og vegetasjonsskjerm mot dyrka jord.

Bevaring av matjord fra byggeområder er ivaretatt i bestemmelse 2.15. Vi minner om at utbygging først og fremst må utgå og reduseres mest mulig.

God arealutnytting ved utbygging på dyrka jord – bestemmelser til byggeområdene

I planen foreslås det ca. 100 boliger i tillegg til nærings- og kombinert formål. Vi mener at planforslaget ikke legger nok vekt på effektiv utnytting og et langsiktig perspektiv dersom dyrka jord skal bygges ut. I planen legges det i hovedsak opp til å bygge eneboliger, tomannsboliger, konsentrert småhusbebyggelse med minimum 1,5 – 2,5 boliger pr. dekar og enkelte leilighetsbygg med 4-6 enheter. Av hensyn til jordvern og tettstedutvikling gir vi **faglig råd** om å sette langt høyere krav til utnyttingsgrad, og vi anbefaler minst 7-10 boliger per dekar og at parkering blir lagt i parkeringskjeller.

Avløp

Det er en grunnleggende forutsetning for helse, miljø og sikkerhet å ha en velfungerende infrastruktur for vann og avløp. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov.

Vi registrerer at avløp i liten grad er gjort rede for i planforslaget. Vi registrerer at det er utarbeidet en VA-plan for planområdet, men denne omtaler hovedsakelig forhold knyttet til vannforsyning og overvann, mens avløp i liten grad er omtalt. Det er opplyst at avløpsvannet skal ledes til nye Nesbyen avløpsrenseanlegg på Grønna, men det er ikke redegjort for tilstand og kapasitet på avløpsanlegget. Det er heller ikke redegjort for hvordan utslippet fra planområdet vil påvirke resipienten. Dette er vesentlige mangler som gjør at vi ikke har tilstrekkelig informasjon til å foreta nødvendige vurderinger av avløpssituasjonen.

Vi minner om at kommunen plikter å gjøre vurderinger etter vannforskriften ved utarbeidelse av kommunale planer. Utgangspunktet er at det ikke kan tillates tiltak som vil føre til forringelse av miljøtilstanden i resipienten eller vanskeliggjøre oppnåelsen av fastsatte miljømål. Kommunen må derfor ta hensyn til samlet belastning på resipienten i sin planlegging. For at kommunen skal kunne gjøre dette er det viktig at kommunen har oversikt over størrelsen på utslippet av avløpsvann fra planområdet, og at dette ses i sammenheng med størrelsen på det samlede utslippet fra hele tettbebyggelsen som planområdet tilhører. Kommunen må i tillegg ha oversikt over utslippsstørrelsen på det aktuelle avløpsanlegget, og dette må også fremgå av planforslaget. Utslippsstørrelsen på avløpsanlegg og tettbebyggelser skal beregnes i tråd med NS 9426.

Nye Nesbyen avløpsrenseanlegg ble satt i drift i 2024, og erstattet gamle Nesbyen avløpsrenseanlegg. Vi er kjent med at det gamle renseanlegget hadde problemer med å overholde rensekravene sine. I tilbakemelding på egenkontrollrapport for 2023 fikk Nesbyen



avløpsrenseanlegg alvorlig avvik som følge av at avløpsrenseanlegget hadde gjentakende brudd på sekundærrensekravet for BOF5 og KOFCR. Det ble påpekt i tilbakemeldingen at så lenge Nesbyen avløpsrenseanlegg i Nesbyen kommune ikke drives i tråd med tillatelse gitt i eller i medhold av lov, er nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter til avløpsrenseanlegget, regnet som forsettlig brudd på tillatelsen.

I plan- og bygningsloven § 27-2 står det at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent. Det påhviler bygningsmyndighetene å forsikre seg om at det foreligger akseptable løsninger for avløp før nye utbygginger skjer. Ettersom at nye Nesbyen avløpsrenseanlegg ble satt i drift i første halvdel av 2024, har ikke Statsforvalteren per dags dato oversikt over om anlegget overholder rensekravene sine eller ikke. For å sikre at avløp fra planområdet blir miljømessig forsvarlig håndtert og ikke medfører fare for forurensning, mener vi at det må innarbeides en rekkefølgebestemmelse i planen som sier at det ikke kan tillates nye tilknytninger til avløpsanlegget før det kan dokumenteres at anlegget har kapasitet og driver i tråd med tillatelse og forurensningsregelverket. Vi registrerer at Nesbyen kommune har innarbeidet rekkefølgebestemmelser for avløp i planforslaget, men vi vurderer at denne ikke i tilstrekkelig grad ivaretar ovennevnte forhold.

Vi viser for øvrig til vårt brev om Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunens arealplanlegging av 30.01.2024, som ble sendt til Oslo og alle kommunene i Østfold, Buskerud og Akershus. Her varslet vi kommunene om en innskjerping av vår innsigelsespraksis i plansaker der avløpsløsningen for ny bebyggelse ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Brevet kan leses i sin helhet her: [Kommunene må ivareta avløp i arealplanleggingen | Statsforvalteren i Oslo og Viken](#).

Barn- og unges interesser

Ved planlegging av areal som brukes/skal brukes av barn og unge må Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold med tilfredsstillende kvaliteter for barn og unge i alle aldre.

Det er positivt at bestemmelsene sikrer lekeplasser og at rekkefølgebestemmelsene sikrer at lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk. Det fremgår av bestemmelsene at det også skal etableres nærlekeplass på område #2, og vi vil anbefale at dette også synliggjøres i plankartet.

Planen legger til rette for bolig og næring som kan føre til økt trafikk. I den sammenheng er det viktig at planen sørger for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivarettatt.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken og imøteser videre dialog om innsigelsen.



Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Innsigelsen som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør for landbruksavdelingen

Medsaksbehandlere:

Anette Søråas, 22003673 (landbruk)
Torbjørn Raugstad, 32266810 (vannmiljø)

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Statens Vegvesen
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 3563
Postboks 1010 Nordre Ål
PB 5091 Majorstuen

3007	DRAMMEN
2605	LILLEHAMMER
0301	OSLO