

Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 VESTBY  
Norge

Vår saksbehandler  
Anja Marie Jahr

Vår dato  
27.06.2023  
Deres dato

Vår referanse  
23/00188-4  
Deres referanse

## **Klage på Vestby kommunes vedtak av 19. juni 2023 sak 54/23 Vestby kommuneplan 2023-2034 - Sluttbehandling**

Vestby Landbrukslag og Akershus Bondelag vil med dette klage på vedtaket i kommunestyret i Vestby kommune 19. juni som gjelder sluttbehandling av kommuneplanen. Vi vil klage på saksgangen og innholdet knytta til omreguleringen av Delijordet.

Vi påberoper oss rettslig klageinteresse jf. Forvaltningslovens § 28. Vestby Landbrukslag er et lokallag i Akershus Bondelag og formålsparagrafen til Bondelaget er å fremme jordbrukets interesser. Vestby Landbrukslag representerer landbruksinteressene i kommunen, og hovedandelen av bøndene i kommunen er medlem her.

### **Vedtaket saksgang**

Vi vil påklage saksgangen som har ført frem til denne beslutningen.

Ved 2. gangs behandling av kommuneplan Vestby 2019- 2030 18. mars 2019 fattet Vestby kommune følgende vedtak

*«h. Det startes umiddelbart en begrenset rullering av kommuneplanen med sikte på å tilbakeføre «Ikeajordet» til LNF. Samtidig bes rådmannen fremme sak om bygge- og deleforbud for samme område.»*

Dette vedtaket er ikke fulgt opp av administrasjonen. Begrepet «*umiddelbart*» tilsier at dette burde vært fulgt opp. Vi krever at Delijordet forblir et LNF-område, slik det ble vedtatt i 2019, og at reguleringsplanen for området oppheves.

At vedtaket ikke er fulgt opp får konsekvenser for hele prosessen knytta til sluttbehandlingen av Vestby kommuneplan 2023- 2034. Det ble i innspillsrunden presisert at dette arealet skulle tilbakeføres LNF.

Kommunen har presisert dette 8. september 2022 i et av sine vedlagte skriv, dokument 21/00597-47:

*«Når det gjelder deres to eiendommer på «IKEA-jordet» 11/98 og 1/87 er de ved en feil blitt avmerket til forretninger i forslag til kommuneplankart. [...] Disse to eiendommene skulle altså*

*vært tegnet inn som LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i forslaget til kommuneplankart. Dette var en klar føring av kommunestyret ved fastsettelsen av planprogram for kommuneplan. Ved eventuelle merknader til kommuneplanen må det tas utgangspunkt i at dette området er foreslått endret til et LNF-område.»*

Siden området ble hørt som et LNF-område og deretter presentert i kommuneplankartet i Rådmannens forslag som et forretningstiltak, vil vi argumentere for at høringsrunden har fratatt både overordnede myndigheter og interessegrupper deres rett til å fremme innsigelser på at dette arealet brukes til næringsformål.

Selv om arealet er hørt som et LNF-område kommenterer Statsforvalteren 1. november 2022 i et høringsinnspill til kommuneplan 2023-2034 – samfunnsdel og arealdel: [253613.PDF \(360online.com\)](#)

*«Vi registrerer at IKEA-jordet er videreført til næringsformål i planforslaget. Dette er ikke i tråd med de signalene som ble gitt i planprogrammet for kommuneplanrulleringen, hvor det går fram at dette området skal tilbakeføres til LNF-formål. Det opplyses om dette i kommunens saksfremlegg der det vises til kommunestyrets vedtak 18. mars 2019 der det ble besluttet om å tilbakeføre arealet til LNF-formål. Kommunen varslet juni 2021 om oppstart for oppheving av reguleringsplan for IKEA. I regionalt planforum 27. september 2022 informerte kommunen om at det var en feil i kartet ved at dette formålet er videreført. Vi kan ikke se at dette er omtalt noe sted i planforslaget, og vi stiller oss derfor spørrende til at arealet fremdeles er avsatt til næringsformål. Dette er i strid med nasjonale og regionale jordverninteresser, og er heller ikke i tråd med kommunens egne politiske signaler. Vi forutsetter at dette næringsformålet endres til LNF i denne rulleringen. Dette er særlig aktuelt tatt i betraktning at planforslaget også legger opp til omfattende omdisponering av jordbruksareal andre steder i kommunen.»*

Viken fylkeskommune kommenterer tilsvarende i samme høringsrunde av den nye kommuneplanen: [253614.PDF \(360online.com\)](#)

*«I regionalt planforum opplyste kommunen om at området avsatt til etablering av IKEA som ligger sørvest for sentrum har feil markering av formål i kartet. Det skal avsettes til LNF-område. Dette må rettes opp i planforslaget.»*

Vi kan ikke se at Vestby kommune har svart på disse uttalelsene fra Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune i deres tilsvarende innspillene. Videre mener vi at utsagnene til de overordnede myndighetene bør tolkes som at de anser dette som en administrativ feil, og at de antar at området vil være tilbakeført til LNF i neste planforslag. Dette har altså ikke blitt rettet opp, og det bør stilles spørsmål ved om vedtaket kan anses som gyldig når det her kan virke som om det er basert på feilaktig informasjon til sektormyndighetene og andre interessenter.

I dokumentet «Sammendrag og vurderinger av innspill til Kommuneplan – rådmannens vurdering 23.05.23» ([253626.PDF \(360online.com\)](#)) har rådmannen skrevet et sammendrag og et svar på hvert innspill som er sendt inn. Fra Statsforvalteren skriver rådmannen at de: «[f]orutsetter at næringsformålet på IKEA-jordet endres til LNF». Rådmannens svar her er at: «[a]real for IKEA varehus foreslås opprettholdt som i gjeldende kommuneplan». I samme dokument er innspillet fra IKEA Eiendom Holdning AS på vegne av Vestby Sør To AS også omtalt, der det er skrevet at IKEA: «[Ø]nsker å beholde IKEA-jordet som et forretningsområde». Rådmannens kommentar til dette er at:

«Rådmannen foreslår at IKEA-jordet opprettholdes som forretningsområde». Denne formuleringen er misvisende, fordi rådmannen fremstiller området som et allerede vedtatt næringsområde. Som nevnt tidligere vedtok kommunestyret i 2019 at området skulle tilbakeføres til LNF, og innspill fra Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren tydeliggjør også at dette området har blitt vurdert og behandlet som LNF. Formuleringen til Rådmannen som tilsier at det må foretas en endring for at området skal anses som et LNF-område er derfor direkte misvisende, fordi det i 2019 ble vedtatt endret til LNF. Vi vil argumentere for at mengden feil og misvisende informasjon i denne saksgangen kan ha påvirket resultatet av vedtaket, og bør derfor anses som ugyldig.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder "Kommuneplanens arealdel" fra 2021 står det følgende i avsnitt 3.2.1:

*"Kommunen har selv plikt til å sørge for at en sak skal være tilstrekkelig utredet før vedtak blir fattet. Dersom kommunen har oppfylt sin utredningsplikt, og saksbehandlingsreglene ellers er fulgt, kan kommunestyret gjøre endelig planvedtak, selv om ikke alle høringsorganer har gitt uttalelse. Det vil likevel i ettertid kunne bli stilt spørsmål ved vedtakets holdbarhet dersom vedtaket er fattet uten at alle vesentlige opplysninger foreligger. Det er kommunens ansvar å vurdere dette."*

Veilederens innhold beskriver tydelig at det vil kunne bli stilt spørsmål ved holdbarheten til et vedtak: "dersom vedtaket er fattet uten at alle vesentlige opplysninger foreligger". Når det gjelder det aktuelle vedtaket, basert på resten av dokumentasjonen i dette brevet, vil vi argumentere sterkt for at dette gjelder her fordi området ble hørt som et LNF-område. Saksgangen kan ha gått vesentlig annerledes dersom kartene ble markert riktig, eller eventuelt dersom området ble hørt som et næringsområde.

I den samme veilederen står det også beskrevet at "departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan". Det følger av Plan- og bygningslovens §11-16 (3). I dette tilfellet mener vi det er hensiktsmessig at departementet tar en vurdering av om kommuneplanen er i tråd med nasjonale interesser.

### **Avbøtende tiltak – flytting av matjord**

Rådmannens skriver i sitt forslag til bestemmelser innen kommuneplanens arealdel, publisert 23. mai 2023, følgende:

*«Før utbygging av området forutsettes det inngått en utbyggingsavtale hvor utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre og bekoste vei- og trafikkanlegg samt flytting av matjord. Matjorda skal flyttes til et nytt areal som ikke er dyrka eller dyrkbar mark i dag, for å gi et nytt areal med dyrka mark som kvalitetsmessig blir minst like bra som opprinnelig område. Det skal også utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for å overvåke og evt. sette i verk tiltak for å få tilfredsstillende kvalitet på nydyrkingsområdet.»*

Tidligere forskning og erfaringer angående jordflytting viser at dette er en komplisert prosess som ofte ikke får tilfredsstillende resultater. Ifølge NIBIO er det mange avveininger og undersøkelser som må gjøres når man vurderer å flytte matjord, og selv om man gjør et grundig forarbeid er "risikoen [...] stor for å forringe jordas avlingspotensiale drastisk, dersom jordflyttingen ikke gjøres riktig". I forbindelse med IKEAs planer om utbygging på Delijordet i 2013 skrev Østlandets Blad om en lignende

utbygging med uheldige konsekvenser. En bonde fikk tilført jord fra flyttingen av E6 og jernbanen 15 år tidligere, og har i ettertid ikke fått kornet til å gro. Bonden sier følgende: *“det vil ikke bli som det var. Vi klarer ikke å lage et jorde like bra som det naturen har brukt tusenvis av år på å få til”*. Til dette kommenterte Arne Grønland, seniorforsker ved Bioforsk Jord og Miljø i Ås (nå NIBIO), at selv om det kan virke relativt lett å flytte matjord i teorien, så er det vanskelig å få til i praksis.

I den nye nasjonale jordvernstrategien står det følgende:

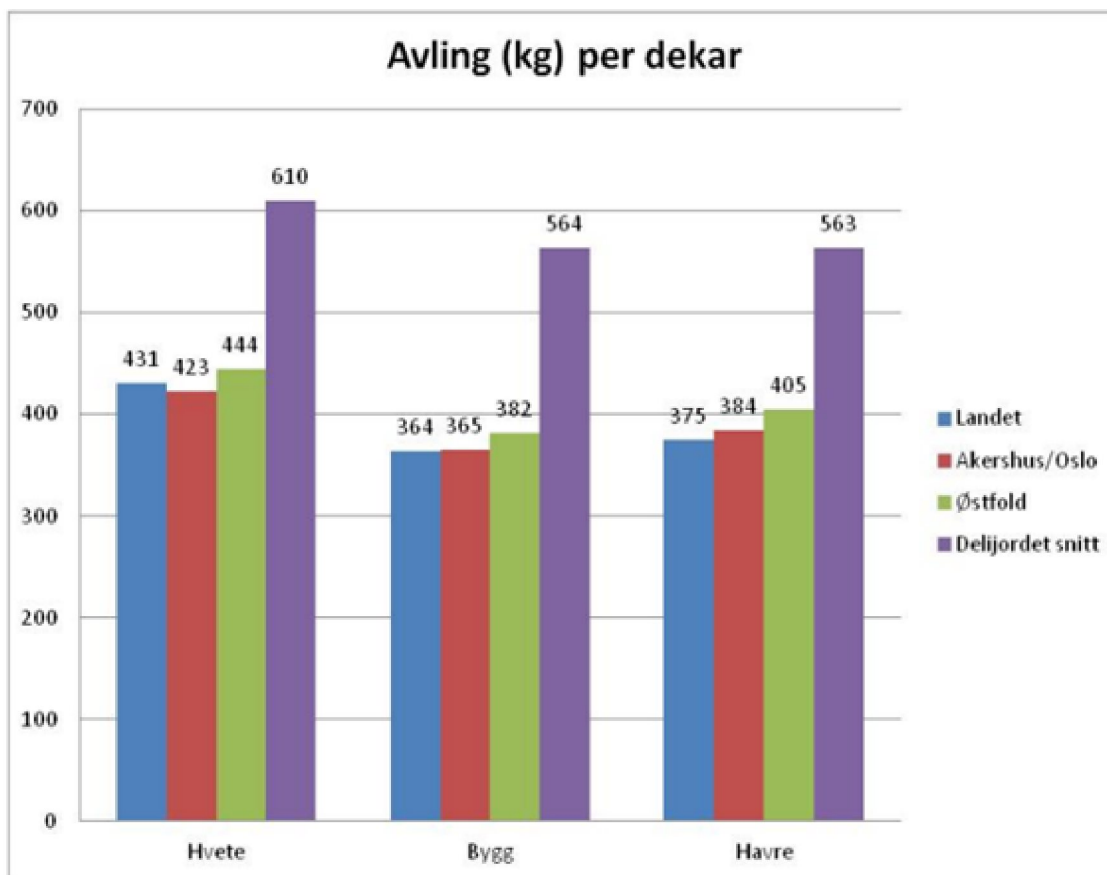
*“Flytting av jord er [...] komplisert, og det ikke alle jordtyper som er like godt egnet til formålet. Erfaring har vist at avlingspotensialet og kvaliteten på jordsmonnet forringes ved flytting. [...] Flytting av jordmasser bør være siste alternativ for arealer som må bygges ned.”*

Vi vil argumentere for at IKEA har gode muligheter for å bygge på mindre fruktbare områder i Vestby kommune. Som tidligere nevnt har Delijordet blant Norges beste matjord. Dersom det nye skjerpa jordvernmålet på maksimalt 2000 dekar årlig skal nås, er det spesifikt prosjekter som dette som må finne alternative byggeområder. Vi krever derfor at Delijordet forblir et LNF-område, slik det ble vedtatt i 2019, og at reguleringsplanen for området oppheves. Flytting av matjord er en absolutt siste utvei og skal begrenses til samfunnskritisk utbygging, ikke butikker og varehus.

### **Vedtaket innhold**

Tidligere i juni vedtok Stortinget en skjerpet jordvernstrategi med forventninger om redusert nedbygging av jordbruksarealer. Målet er nå at maks 2000 dekar skal kunne omdisponeres årlig, og at dette målet skal nås innen 2030. Vestby kommune har et samfunnsansvar for å tilpasse seg til dette nye nasjonale målet. Vi mener derfor at vedtaket som er fatta er i strid med nasjonale føringer for jordvern.

På internasjonalt nivå opplever vi også stadig mer ekstremvær og raskere klimaendringer, politisk uro og usikkerhet. Dette øker behovet for et godt beredskap i Norge. I samsvar med dette tydeliggjorde Totalberedskapskommisjonen i en rapport tidligere i år nødvendigheten av å øke selvforsyningsgraden i landet. Alle kommunene i landet deler dette ansvaret for bærekraftig forvaltning av denne ikke-fornybare- og knappe ressursen. Utbygging av et varehus på et av landets beste jordbruksområder er uforsvarlig og svært lite bærekraftig, og Vestby trenger å ta sin del av ansvaret. Delijordet har et høyt avlingsnivå. Det slås fast av NIBIO i en rapport fra 2016, se figur 1 nedenfor. NIBIO konkluderer med at arealet er svært godt egnet til kornproduksjon.



Figur 1 Potensiale for avling av hvete, bygg og havre for perioden 2001-2011 for Norge, Akershus/Oslo, Østfold og Delijordet. Kilde NIBIO rapport vol 2 nr 73, 2016.

Vi registrerer at ved 2. gangs behandling av kommuneplanen for Vestby 2019- 2030 var rådmannen inhabil. Så vidt vi er kjent med er det ikke foretatt noen habilitetsvurdering i dette tilfellet.

Med vennlig hilsen

Elektronisk godkjent, uten underskrift

*Jens Thori Kogstad, fylkesleder Akershus Bondelag*      *Stein Are Lie, Vestby Landbrukslag*