



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0030 OSLO

Deres ref
19/5213

Vår ref
19/1817-3

Dato
31. januar 2020

Uttalelse til innsigelser til kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031 - Sandefjord kommune

Vi viser til brev av 08.11.2019 fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (Fylkesmannen) vedrørende innsigelser til kommuneplan for Sandefjord, og til møte og befaring den 10.01.2020.

Konklusjon: Landbruks- og matdepartementet (LMD) mener hensynet til jordvernet må veie tungt, og anbefaler å støtte innsigelsene fra Vestfold fylkeskommune og Fylkesmannens landbruksavdeling til de foreslåtte næringsområdene N18 og N19 (Torp Øst).

Bakgrunn

LMD skal ta stilling til innsigelsene fra Vestfold fylkeskommune og Fylkesmannens landbruksavdeling til de foreslåtte næringsområdene N18 og N19 (heretter benevnt sammen som Torp Øst). Statens vegvesen og Fylkesmannens miljøavdeling har også innsigelse til disse områdene. Fylkesmannen har meklet i saken uten å komme fram til en omforent løsning, men har ingen entydig anbefaling.

Betydningen for landbruksinteressene

Ifølge kommunens oversendelsesbrev omfatter næringsområdene N18 og N19 tilsammen 2 275 daa, herav 307 daa fulldyrka jord og 1 664 daa produktiv skog. Dette samsvarer med opplysninger gitt i NIBIOs gårdskart på nett for de to kommunale eiendommene med gnr./bnr. 461/19 og 59/9. Angivelsen av næringsområdene N18 og N19 på kart omfatter imidlertid et noe mindre fulldyrka areal i nordvest, opplyst av kommunen til å være ca. 240 daa dyrka mark under befaringen.

En stor del av området (område N18) var imidlertid avsatt til flyplassformål i forrige kommunedelplan og har delvis vært brukt til dette formålet. En del av arealet som er angitt som dyrka jord ligger inneklemt mellom eldre oppstillingsplasser for fly. Det ligger også en del dyrka jord inneklemt mellom dagens flyplassområde og Torp Øst, og inne på selve flyplassområdet, ifølge AR5-kartet.

Postadresse
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse
Teatergata 9
www.lmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 874

Avdeling
Avdeling for skog- og
ressurspolitikk

Saksbehandler
Anders Tronstad
22 24 91 44

Tidligere og foreslått planformål i N18 og N19 (Torp Øst)

På grunn av ulik status i tidligere kommuneplaner er området Torp Øst omtalt som to separate områder (N18 og N19). I kommuneplan for tidligere Stokke kommune var N18 avsatt til flyplassformål (ca. 1 585 dekar), og i kommuneplan for tidligere Sandefjord kommune var området N19 avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (ca. 690 dekar). Begge områdene foreslås nå som *kombinerte næringsformål* (lager, industri, håndverksvirksomhet, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og flyplass).

Området benevnt som Torp Øst har lenge vært framhevet som mulig framtidig næringsområde, men da i tilknytning til at ny jernbanestasjon skulle legges på østsiden av flyplassen, og til at flyplassterminalen også skulle flyttes til østsiden av flyplassens rullebane. Det er imidlertid nå bestemt at både jernbanestasjonen og flyplassterminalen blir på vestsiden.

I gjeldende regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er Torp Øst markert som et *utviklingsområde – næring*. Omfanget og grensen for området skal avklares i kommuneplanen. I retningslinje 4.2.1 er det knyttet følgende vilkår til området:

"Torp Øst kan først åpnes for utvikling som næringsområde når ny jernbanetrase med stasjon på Torp er avklart, både arealmessig og med hensyn til byggestart, eventuelt når flytting av flyplassterminalen til østsiden av rullebanen er besluttet og arealplanlegging av slik flytting starter. Endelig avgrensning av området og valg av arealformål avklares i kommunal arealplanprosess, på bakgrunn av føringer fra blant annet regional plan for handel og sentrumsutvikling og Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging."

Det er avklart i gjeldende RPBA at arealene nær en fremtidig jernbanestasjon kan utvikles til næringsformål (inkl. kontor), iallfall om den hadde blitt lagt på østsiden. I kommunedelplan for jernbanen er det imidlertid vedtatt at jernbanestasjonen skal plasseres på vestsiden av flyplassen.

Innsigelsene

Det er fremmet innsigelse fra fire instanser ut fra flere berørte interesser og statlige og regionale planer, bestemmelser og retningslinjer.

Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen har fremmet innsigelse av jordvern hensyn. Det er mye dyrka og dyrkbar mark i og rundt området. Det vises til at jordvernet er innskjerpet i regjeringens jordvernstrategi, gjengitt i brev i oktober 2018 fra landbruks- og matministeren.

Miljøavdelingen hos Fylkesmannen mener at et nytt næringsområde inkludert kontorformål vil medføre økt biltrafikk, fordi området ligger langt fra sentrum og har en beskjeden kollektivdekning, selv med jernbanestasjon. Miljøavdelingen fremmer også innsigelse fordi det er registrert naturlokaliteter av nasjonal verdi i området. Dette gjelder en dam som nylig er spilt inn til Miljødirektoratet som mulig nytt naturvernområde og Rovebekken som er viktig for sjøørreten.

Statens vegvesen (Vegvesenet) vurderer Torp Øst som lite aktuelt som næringsområde når jernbanestasjonen lokaliseres på vestsiden. Vegvesenet mener at Torp Øst da vil framstå som et bilbasert næringsområde, i konkurranse med bysentrum og øvrige næringsarealer i kommunen. Vegvesenet mener at det er behov for omfattende ny infrastruktur før eventuell næringsutvikling ved Torp Øst, og at Torp Øst derfor ikke er relevant for utbygging i nær

framtid. Vegvesenet vurderer at området er mangelfullt utredet, og at det er for tidlig å ta stilling til eventuell bruk av området i et langsiktig perspektiv.

Vestfold fylkeskommune ved hovedutvalg for samferdsel og areal fremmet følgende innsigelse i møte den 23.04.2019 (sak 37/19): "Området Torp Øst har i lengre tid vært sett på som et viktig fremtidig næringsområde for hele regionen, dette for å utnytte fordelene med direkte nærhet til flyplass og framtidig togstasjon. Nå foreligger det avklaringer som viser at både flyplassterminalen og ny togstasjon blir liggende på vestsiden. Forutsetningene for næringsutvikling på østsiden er dermed endret og det er behov for mer kunnskap og utredning om hvordan området best kan utvikles. Fylkeskommunen ønsker å bidra i dette arbeidet. Etter Fylkeskommunens vurdering er det derfor nødvendig å avvente utviklingen på Torp Øst og vurdere området på nytt ved senere rullering av kommuneplanen. Området har verdifulle verdier, spesielt knyttet til landbruk, som må vurderes på nytt i lys av nye rammebetingelser for utvikling. Med hjemmel i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging punkt 4.2, 4.4, 4.5 og retningslinje 2.1.1 b) og 4.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, fremmer Fylkeskommunen innsigelse til næringsområdet Torp Øst, merket N18, N19 og 20."

Kommunens vurdering

Sandefjord kommune mener at Torp Øst er et viktig fremtidig regionalt næringsområde, siden det vil bli liggende tett på flyplassen, planlagt togstasjon og E18. Kommunen mener at et stort næringsområde i umiddelbar nærhet til fremtidig togstasjon og flyplass vil være attraktivt for andre typer næring som ellers ikke ville funnet regionen interessant, og som ikke vil etablere seg i sentrum av Vestfoldbyene. Kommunen mener omdisponeringen bør skje nå, siden planene er godt forankret og utredet, og at endelig avgrensning og avklaringer kan gjøres i en kommunedelplan eller områdeplan.

Kommunen peker på at i gjeldende regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er Torp flyplass nevnt som et strategisk viktig område for næringsutvikling i Vestfold. Torp Øst er videre nevnt som regionalt prioritert næringsområde, men med vilkår om at utvikling kan starte når jernbanetrase er avklart og eventuelt når flytting av flyplassterminal er besluttet. Området/arealet som skal avsettes til næringsområde er ikke kartfestet i gjeldende RPBA. Det er heller ikke definert hva som menes med «næring», i den forstand at kontorformål utelukkes.

Kommunen peker også på at store deler av arealet allerede er klarert til utbyggingsformål (flyplassformål i kommuneplan for tidligere Stokke kommune), og at det dermed er snakk om en omdisponering fra et byggeformål til et annet. Kommunen mener også at landbruks- og naturverdiene kan ivaretas gjennom en kommunedelplan eller områdeplan.

Fylkesmannens vurdering

I brev av 22.10.2019 omtaler Fylkesmannen saken bl.a. på følgende måte:

"Som det framgår av ovennevnte er innsigelsene inngitt av 4 regionale/statlige myndigheter og basert på dels like dels ulike forhold. Kommunen på sin side mener det er viktig å signalisere/binde opp arealbruken i nåværende kommuneplanrevisjon for å legge til rette for en langsiktig næringsutvikling i området.

Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å være framtidsrettet og forutsigbar med hensyn til framtidig lokalisering av regionalt næringsområde. På den annen side konstaterer Fylkesmannen at innsigelsene er omfattende og basert på flere hjemmelsgrunnlag. I ettertid av meklingen har det vært kontakt mellom partene for om mulig å komme til en løsning som partene kan samles om. Blant annet signaliserte innsigelsesmyndighetene et forslag til løsning som innebar at hele området med eldre planer

nulles ut og vurderes på nytt. Løsningen ble ikke bifalt fra kommunens side og saken må derfor løses på sentralt hold.

Fylkesmannen på sin side er derfor varsom med å kunne gi en entydig anbefaling i og med at saken er kompleks og omfatter en rekke forhold og ulike innsigelser. Fylkesmannen som meklingsinstans, har ikke den faglige kompetanse som skal til for å kunne svare opp alle de problemstillinger som saken reiser."

Politisk grunnlag

Etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-2/14 om innsigelse i plansaker, har berørte statlige fagorgan adgang til å fremme innsigelse dersom planen er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser. LMDs rolle i denne sammenhengen er å sikre landbrukets arealressurser generelt, men med et spesielt ansvar for jordvern og kulturlandskap.

Ved behandlingen av regjeringens forslag til nasjonal jordvernstrategi den 8. desember 2015, fastsatte Stortinget målet for årlig omdisponering av dyrka jord til under 4 000 dekar, og at dette skal nås gradvis innen 2020. Regjeringen la fram en oppdatert jordvernstrategi i statsbudsjettet for 2019, etter anmodning fra Stortinget, der jordvernmålet ble beholdt.

I regjeringens politiske plattform datert 17.01.2019 uttrykkes det at regjeringen vil følge opp jordvernstrategien, at Stortingets vedtatte jordvernmål skal nås, og at regjeringen deretter vil vurdere et nytt måltall for nedbygging av dyrka jord.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, står det at regjeringen mener det er viktig at fylkeskommuner og kommuner i sine planer vurderer utbyggingsløsninger som sikrer landbrukets næringsgrunnlag og reduserer omdisponeringen av dyrka jord.

I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26.09.2014 er det blant annet lagt vekt på betydningen av alternativvurderinger, herunder kartlegging av potensialet for fortetting og transformasjon ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord.

Landbruks- og matdepartementets vurdering

LMD legger stor vekt på at det foreslåtte næringsområdet Torp Øst omfatter et betydelig areal dyrka og dyrkbar jord av høy kvalitet i et større sammenhengende jordbruksområde, og at det derfor skal foreligge samfunnsinteresser av stor betydning for å tillate nedbygging av dette arealet. Målene om å redusere den årlige omdisponeringen av dyrket mark, øke norsk matproduksjon, og å styrke nasjonal matsikkerhet, tilsier at man bør være tilbakeholden med å godkjenne utbygging på dyrket og dyrkbar jord i slike områder før det er absolutt nødvendig.

LMD viser til vurderingene fra innsigelsesmyndighetene gjengitt ovenfor, og er i hovedsak enig i dem ut fra hensynet til jordvernet. LMD legger bl.a. til grunn at en viktig forutsetning for å peke på Torp Øst som næringsområde, var at jernbanestasjonen og flyplassterminalen skulle legges på østsiden. Siden det er bestemt at jernbanestasjonen skal legges på vestsiden, er det behov for å se på hele området omkring flyplassen på nytt. Dette gjelder særlig området i vest, men også området øst for flyplassen.

LMD kjenner ikke bakgrunnen for at N18 tidligere var avsatt til flyplassformål, men mener at det uansett ikke rettferdiggjør å omgjøre det til næringsformål. LMD mener det kan være akseptabelt å avgi jordbruksareal til flyplassen, dersom det er behov for dette, og ikke finnes

bedre alternativer ved en eventuell utvidelse. LMD mener imidlertid at en må vurdere området på nytt i en kommunedelplan for hele området rundt flyplassen for å avgjøre om Torp Øst er egnet som næringsområde i denne planperioden.

LMD forstår det slik at både Sandefjord kommune og innsigelsesmyndighetene mener at hele området omkring flyplassen bør planlegges under ett. LMD er enig i denne vurderingen ut fra jordvernhensyn, og mener derfor at en ikke bør godkjenne Torp Øst til næringsformål nå. Framtidige planprosesser kan eventuelt vise om det finnes alternative næringsområder andre steder i kommunen eller regionen, som er mer i tråd med sentrale prinsipper i SPR-BATP.

Konklusjon

Landbruks- og matdepartementet mener hensynet til jordvernet må veie tungt, og anbefaler å støtte innsigelsene fra Vestfold fylkeskommune og Fylkesmannens landbruksavdeling til de foreslåtte næringsområdene N18 og N19 (Torp Øst).

Med hilsen

Geir Dalholt (e.f.)
avdelingsdirektør

Anders Tronstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi:
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
Landbruksdirektoratet