

Midlertidig forbud mot tiltak Ikeajordet – Merknader til varsel

Til Plan- og miljøutvalget

BAKGRUNN

Vestby kommune sendte 28.3.2019 varsel om midlertidig forbud mot tiltak for Ikeajordet for eiendommene gnr. 1 bnr. 87 og gnr. 11 bnr. 98. Den 12.4.2019 ble det i tillegg sendt et varsel om utvidelse av området, til også å inkludere gnr. 11 bnr. 100, 101 og 102. De tre siste eiendommene ligger i dag innenfor Områderegulering for Vestby sentrum og er avsatt til formål for annen veggrunn. Bakgrunnen for utvidelsen er å sørge for at alt areal til dyrka mark på Ikeajordet omfattes av midlertidig forbud mot tiltak.

Frist for merknad til varselet ble satt til 22.4.2019. Følgende merknader er kommet inn:

Hafslund Nett har ingen innvendinger til varselet.

Fylkesmannen i Oslo og Viken støtter kommunens initiativ om å tilbakeføre området til LNF, men vil påpeke at tilbakeføring av arealet til LNF ikke påvirker fylkesmannens vurdering av kommuneplanen som nylig ble vedtatt 18.3.2019, og viser i den sammenheng til svar sendt kommunen i forbindelse med kommuneplanen datert 15.3.2019 og 11.4.2019.

Advokatfirma DLA Piper Norway DA på vegne av klient Vestby Sør To AS (IKEA) mener det ikke er planfaglige argumenter (jf. plan- og bygningsloven § 13-1) for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på deres eiendommer og ber om at saken avsluttes.

Innsigelsen fra Statens vegvesen knytter seg ikke til eiendommene varselet gjelder, og det fremstår derfor som usaklig dersom kommunen vurderer å omregulere eiendommene for å løse en innsigelse mot en annen eiendom/områder. Det bemerkes også at varselet er sendt ut på feilaktige premisser da Statens vegvesen ikke formelt har trukket sin innsigelse.

En detaljreguleringsplan er ikke bindende for kun ett forretningskonsept. At IKEA har skrinlagt sin opprinnelige plan for tomten, er ikke et argument for å vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. Reguleringsplanen for IKEA er av nyere dato, og det er vanskelig å se argumenter for at området krever ny planlegging.

Det synes merkelig at Ikeajordet, som ligger nærmest Vestby sentrum skal tilbakeføres til LNF, mens mindre sentrale arealer utvikles. Det fremstår mer logisk og saklig begrunnet å ta innsigelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Viken til følge og beholde dyrket mark lenger unna sentrum. Dette er også mer hensiktsmessig med tanke på trafikkavvikling og mer i tråd med føringene om samordnet areal og transportplanlegging.

Innsigelsene mot feltene 65 og 117 er ikke avgjort, og det er usikkert om disse endres fra LNF. I så fall faller argumentet om midlertidig forbud mot tiltak bort. Det bemerkes at IKEA kommer til å gi innspill i innsigelsessaken når den behandles i departementet og at innspillet vil være at innsigelsen bør tas til følge da det finnes andre og bedre alternativer. Dersom innsigelsene frafaller, er det ikke rimelig at utviklingen av disse områdene skal gå på bekostning av utvikling av IKEAjordet. Innsigelsen er knyttet til andre områder. Det vises her til at IKEA har klare krav til hvordan matjorda skal tas vare på slik at utbygging her ikke medfører at matjord forsvinner.

Det nevnes at IKEA har forståelse for at kommunen er skuffet fordi planene om å etablere IKEA i Vestby skinlegges. Det er ønskelig å komme i en konstruktiv dialog med kommunen om hva som nå bør gjøres og hvordan eiendommen kan benyttes i fremtiden.

VURDERING

Grunnvilkåret for at det kan legges ned midlertidig forbud mot tiltak er at plan- og bygningsmyndighetene finner at et område bør underlegges ny planlegging, jf. pbl. § 13-1 første ledd. Revisjon av kommuneplanens arealdel kommer inn under begrepet «ny planlegging». Det er tilstrekkelig at kommunen finner at det er behov for å vurdere reguleringsspørsmålet, og denne avgjørelsen ligger under forvaltningens frie skjønn. Det kan for eksempel ikke stilles krav om at kommunen har gjort seg opp en mening om hva den nye reguleringen bør være. Det er heller ingen forutsetning at reguleringsplanen er gammel.

Bakgrunnen for gjeldende kommuneplan/reguleringsplan var kommunens ønske om å få etablert et IKEA-varehus på tomten. Når grunneier nå har gitt beskjed om at det ikke er aktuelt med en slik utbygging, ønsker kommunen å vurdere kommuneplanen/reguleringsplanen på nytt. Kommunestyret har gitt beskjed om at de ønsker å tilbakeføre arealet til LNF. For å hindre annen utnyttelse av tomtearealet inntil ny plansituasjon er avklart, ønsker kommunen å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak for området.

25.4.2019

Sjur Authen
Rådmann

Vedlegg: 3 innkomne merknader