

Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

Vår ref
23/4791-1

Dato
19. oktober 2023

Vedtak om midlertidig statlig bygge- og deleforbud - Delijordet i Vestby kommune

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til vedtak i Vestby kommune 19. juni 2023 om kommuneplanens arealdel 2023–2034.

Kommunal- og distriktsdepartementet vedtar midlertidig statlig bygge- og deleforbud for forretningsområde på Delijordet i Vestby kommune med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-4, jf. § 13-1 første ledd. Departementet mener det er nødvendig å vurdere arealformålet på nytt. I påvente av at planspørsmålet er avgjort, kan det ikke settes i gang tiltak som kan vanskeliggjøre kommende planarbeid.

Sakens bakgrunn

Delijordet i Vestby kommune ble avsatt til forretningsformål i kommunedelplan for Vestby nord ved daværende Miljøverndepartementets innsigelsesvedtak 20. desember 2013. Vestby kommune vedtok 22. juni 2015 en reguleringsplan for området som også åpnet for forretninger. IKEA ønsket på dette tidspunktet å bygge varehus på arealet. Etter at IKEA i 2019 varslet at slik utbygging ikke lenger var aktuelt, satte kommunen i gang arbeid med å tilbakeføre arealet til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR-formål). Dette lå også til grunn for forslag til planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel. Arbeidet ble imidlertid ikke fullført. Ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2023 av kommuneplanens arealdel 2023–2034, er arealet fortsatt avsatt til forretningsformål. Detaljreguleringen fra 2015 gjelder fortsatt og er ikke opphevet.

I forbindelse med jordvernstrategien fra 2021 sendte landbruks- og matminister Sandra Borch og daværende kommunal- og distriktsminister Bjørn Arild Gram 23. mars 2022 et brev til alle landets kommuner og fylkeskommuner hvor de fremhevet viktigheten av at kommunene fulgte opp den nasjonale jordvernstrategien. Det framgår av brevet at en strammere jordvernpolitikk tilsier at kommunene ved planrevisjon bør vurdere om arealer

som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til LNFR-formål.

Stortinget behandlet 15. juni 2023 den nye jordvernstrategien, jf. Prop. 121 S (2022– 2023). Strategien har et mål om at årlig omdisponering av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar, og at målet skal nås innen 2030. Dette er et skjerpet mål fra den forrige jordvernstrategien fra 2021, hvor målsetningen var at omdisponeringen ikke skulle overstige 3 000 dekar per år, og at målet skulle være nådd innen 2025. For å nå det skjerpede målet er det nødvendig å føre en streng jordvernpolitikk.

Departementets vurdering

Kommunal- og distriktsdepartementet kan som statlig planmyndighet vedta statlig bygge- og deleforbud i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-4. Etter første punktum kan departementet vedta slikt forbud bl.a. dersom det foreligger «særlige grunner». Departementet kan da treffe vedtak som nevnt i pbl. § 13-1 første ledd. Etter denne bestemmelsen kan planmyndigheten vedta midlertidig forbud mot tiltak dersom den finner at et område «bør undergis ny planlegging». Vurderingen er fritt skjønn. Planene om å vurdere området må være reelle, og det kreves at begrunnelsen for ønsket om å revurdere gjeldende areal-disponering må være saklig ut fra reguleringsmessige hensyn.

Pbl. § 13-4 – særlige grunner

Det må foreligge «særlige grunner» for at departementet skal kunne vedta statlig bygge- og deleforbud. Dette alternativet gir departementet kompetanse til å vedta et midlertidig forbud der dette er nødvendig for å ivareta nasjonale mål og interesser.

Vestby kommune har tidligere vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak for området. Forbudet utløp i mai 2023. Senere har kommunestyret 19. juni 2023 vedtatt kommuneplanens arealdel 2023–2034, hvor det aktuelle arealet fortsatt er avsatt til forretningsformål. Etter departementets syn er det tvilsomt om slik arealdisponering i tilstrekkelig grad følger opp den nye og skjerpede jordvernstrategien. På denne bakgrunn mener departementet at det i denne saken foreligger «særlige grunner» for å vedta et midlertidig statlig bygge- og deleforbud, for å gi departementet anledning til å foreta en grundig vurdering av om området bør tilbakeføres til LNFR-formål.

Pbl. § 13-1 første ledd – området bør undergis ny planlegging

Det aktuelle området ble avsatt og regulert til forretningsformål i en tid der jordverninteressene ikke stod like sterkt som i dag. Det har skjedd en utvikling på dette området fra Miljøverndepartementets godkjenning av kommuneplanen i 2013 og kommunens reguleringsvedtak i 2015, som tilsier et strengere vern av dyrka jord. Departementet finner at gjeldende arealdisponering må undergis en ny vurdering i forhold til nasjonale jordverninteresser.

Et ønske om å følge opp regjeringens jordvernstrategi vil være et saklig reguleringsmessig hensyn. Departementet har ved dette vedtaket ikke gjort seg opp en endelig mening om den

fremtidige arealbruken i området. Nye tiltak i området vil imidlertid vanskeliggjøre et kommende planarbeid.

Departementet understreker at midlertidig forbud mot tiltak er et virkemiddel som nettopp er tiltenkt situasjoner hvor nye forhold gir behov for å vurdere plangrunnlaget på nytt. Vanligvis vil det være kommunen som av egen interesse nedlegger et slikt forbud. I denne saken er det imidlertid nasjonale interesser som blir skadelidende hvis dette arealet bygges ned i samsvar med gjeldende arealplaner.

Departementet vil så raskt som mulig ta stilling til hva slags planvirkemidler som skal benyttes i den videre prosessen.

Geografisk avgrensing

Det statlige bygge- og deleforbudet omfatter området som i kommuneplanens arealdel vedtatt 19. juni 2023 er avsatt til nåværende forretningsformål sør for Vestby sentrum og som omfattes av detaljregulering for IKEA vedtatt 22. juni 2015.

Området er vist på vedlagt kart.

Hvilke tiltak omfattes av forbudet og hva innebærer forbudet?

Det statlige bygge- og deleforbudet omfatter oppretting og endring av eiendom, tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Forbudet innebærer at kommunens behandlingsplikt for allerede mottatte søknader og søknader som mottas etter departementets vedtak suspenderes. Det innebærer at ingen søknader om tiltak kan behandles inntil departementet enten opphever det statlige forbudet eller treffer vedtak om arealdisponering i området slik at forbudet faller bort. Departementet kan imidlertid etter en konkret vurdering gi tillatelse til tiltak som ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet.

Prosessuelle forhold

Pbl. § 13-4 viser kun til § 13-1 første ledd og ikke til varslingsreglene i § 13-1 andre ledd. Det følger imidlertid av pbl. § 13-4 siste punktum at ved statlig bygge- og deleforbud gjelder bestemmelsene i forvaltningsloven (fvl.) §§ 16 og 27 første og andre ledd i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

Fvl. § 16 gjelder forhåndsvarsling. Etter første ledd er lovens hovedregel at det er krav om at parter skal varsles før vedtak treffes og gis mulighet til å uttale seg innen en nærmere angitt frist. Etter tredje ledd kan imidlertid forhåndsvarsling unnlates i nærmere angitte tilfeller. Andre alternativ i bokstav a gjelder dersom slik varsling «vil medføre fare for at vedtaket ikke kan gjennomføres».

Departementet har fått opplyst fra kommunen at kommunen 19. juni 2023 mottok en søknad om rammetillatelse som gjelder det aktuelle området. Dersom søknaden er fullstendig, følger det av pbl. § 21-4 første ledd første punktum at kommunen «snarest mulig» og senest innen saksbehandlingsfristen i § 21-7 skal behandle søknaden. Dersom søknaden er fullstendig

kan altså kommunen behandle denne umiddelbart. Hvis tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal kommunen gi tillatelse. Høyesterett har i Rt. 2002 s. 683 (Vassøy Canning) lagt til grunn at slik eventuell rammetillatelse gir vern mot senere midlertidig forbud mot tiltak og senere endringer i plangrunnlaget. Departementet finner på dette grunnlaget at forhåndsvarsel i dette tilfellet vil medføre fare for at vedtaket om statlig bygge- og deleforbud ikke kan gjennomføres. Vedtaket er derfor ikke forhåndsvarslet.

Departementet ber kommunen om å orientere både grunneiere i området og eventuelle tiltakshavere som har fremmet søknader som omfattes av forbudet.

Vedtak

Kommunal- og distriktsdepartementet vedtar midlertidig statlig bygge- og deleforbud for Delijordet i Vestby kommune, jf. plan- og bygningsloven § 13-4, jf. § 13-1 første ledd. Det geografiske området som omfattes av forbudet framgår av vedlagt kart, som er en del av dette vedtaket. Forbudet innebærer at oppretting og endring av eiendom, tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre et planarbeid ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Vedtaket kan påklages, jf. fvl. § 28. Klagefristen er tre uker, jf. fvl. § 29. Klagen skal sendes til departementet, jf. fvl. § 32. Dersom departementet ikke tar en klage til følge, skal den sendes til klageinstansen som er Kongen i statsråd.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Pål A. Frostad Lorentzen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Vedlegg