

Vestfold fylkeskommune
Fylkesadministrasjonen
3126 TØNSBERG

Deres ref
2007/01379-122

Vår ref
12/3598-MST

Dato
12 SEPT. 2012

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold

Det vises til brev fra Vestfold fylkeskommune 29.10.2009 og 08.01.2010. Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold, med regional planbestemmelse, oversendes Miljøverndepartementet til behandling etter plan og bygningslovens § 8-4, 2. ledd, samt for lovlighetskontroll etter kommunelovens § 59.

Bakgrunn for oversendelsen er at Statens vegvesen har fremmet formell innvending til en unntaksbestemmelse som er gitt i den regionale planbestemmelsen. Unntaksbestemmelsen åpner for etablering av én enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt på Danebu, langs E18, på grensen mellom Larvik og Sandefjord kommuner. Dette er et unntak fra planens generelle forbud mot lokalisering av handel langs E18 utenfor eksisterende senterstruktur. Bakgrunn for unntaksbestemmelsen er at fylkestinget ønsker å tilrettelegge for etablering av et IKEA-varehus.

Miljøverndepartementet godkjenner unntaksbestemmelsen i den regionale planbestemmelsen. Det kan tilrettelegges for etablering av én enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt. Departementet har lagt vekt på begrunnelsen om at det ikke har vært andre aktuelle tomtealternativer. Forutsetning for unntaket er at det i framtidige kommuneplaner og reguleringsplaner for Danebu sikres at det kun tillates én enkelt handelsvirksomhet. Tilsvarende må det generelle handelsforbudet langs E18 også sikres i framtidige kommuneplaner og reguleringsplaner.

Miljøverndepartementet understreker at dette er en spesiell sak. Unntaket for Danebu som er innarbeidet i den regionale planbestemmelsen, åpner ikke for

andre unntak fra handelsforbudet langs E18. Med bakgrunn i nasjonal politikk må all regional og kommunal planlegging av handel tilstrebe å legge til rette for forretningskonsepter og lokaliseringer som styrker senterstrukturen. Det må legges opp til høy arealutnyttelse, høy kollektivdekning, redusert parkeringsdekning og redusert bilbruk.

Miljøverndepartementet har gjort endringer i unntaksbestemmelsen som medfører at unntaket ikke er eksplisitt forebeholdt IKEA. Dette innebærer at også en annen enkeltstående handelsvirksomhet med landsdelsbasert /regionalt nedslagsfelt kan utnytte tomten dersom den mot formodning videreselges eller leies ut av IKEA som i dag eier tomten.

Bakgrunn for saken

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold, med regionale retningslinjer og regional planbestemmelse, er en revisjon av fylkesdelplan for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling i Vestfold fra 2003. Planen er basert på nasjonal politikk i forskrift om rikspolitiske bestemmelse for kjøpesentre fra 2008. Målsettingene som ligger til grunn for den nye planen er å styrke eksisterende by- og tettstedsentra, unngå en utvikling som fører til unødvendig spredning av handelsvirksomhet, redusere økt bilavhengighet og fremme miljøvennlig transport. Det er i tillegg en målsetting å øke Vestfolds samlede konkurransekraft.

Som virkemiddel for å styrke byene har Vestfold fylke i tidligere fylkesdelplan hatt et forbud mot handelsetableringer i en sone på 1 km på hver side av E18 utenfor byene. Et sentralt tema i revisjonsarbeidet har vært spørsmålet om videreføring av dette forbudet, gjennom bruk av regional planbestemmelse.

En medvirkende årsak til at planen ble tatt opp til revidering var et ønske fra Larvik kommune om å tilrettelegge for at et IKEA-varehus kunne lokaliseres på Danebu. I planarbeidet har fylkeskommunen utredet virkningene av å åpne for etablering av handelsparker ved ulike lokaliseringer langs E18, kontra bare å etablere ny handel i tilknytning til eksisterende byområder. Forhold som er utredet er blant annet konsekvensene for handelen i eksisterende byer og tettstedssentre og konsekvensene for bilbruk. Utredningen viser at alle lokaliseringene langs E18 vil gi nedgang i handelsomsetningen i by- og tettstedssentrene, mens det såkalte "byalternativet" hvor handel kun tillates innenfor eksisterende senterstruktur vil medføre vekst i alle by- og tettstedssentrene. Når det gjelder bilbruk vil de fleste lokaliseringene langs E18 bidra til økt bilbruk. Man har da tatt hensyn til den såkalte "Osloeffekten", som innebærer at færre vil kjøre til Oslo for å handle dersom man får et mer fullverdig handelstilbud i regionen. Utredningene viser at "byalternativet", hvor ny handel lokaliseres innenfor eksisterende sentre, gir mest vitale byer og tettsteder og bidrar til størst økonomiske ringvirkninger til annen virksomhet. Det konkluderes med at slik satsing samlet sett vil gi best effekt for Vestfolds attraksjonsverdi og konkurransekraft.

Vestfold fylkesting behandlet planen første gang den 28.04.2009. For å styrke byene og redusere bilbruk ble det ved bruk av regional planbestemmelse fastsatt at all handel

med et bruksareal over 3000 m² skal lokaliseres innenfor områder definert som sentrumssoner i kommuneplan, eller andre områder definert for handel i tilknytning til sentrumssonen i byer og tettsteder.

Fylkestinget vedtok i tillegg å videreføre et generelt handelsforbud langs E18 gjennom bruk av regional planbestemmelse. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Forbud mot handelsetableringer langs E18

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomheter i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf retningslinjene 1 til 8."

Sammen med handelsforbudet vedtok fylkestinget et unntak som åpnet for at Larvik kommune i samarbeid med Sandefjord kommune fikk anledning til å avsette et område på 60 - 80 daa til formål handel på Danebu. Med bakgrunn i unntaket ble planen sendt på ekstra høring før endelig sluttbehandling i fylkestinget.

Fylkestinget vedtok planen andre gang 20.10.2009 med unntak for området på Danebu. Unntaket begrunnes med ønsket om å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt, men uten at dette utvikler seg til et område med flere handelsvirksomheter. Bestemmelsen lyder slik:

"Unntak Danebu

Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer langs E18 åpnes for at Larvik kommune og Sandefjord kommune i samarbeid får anledning til å avsette et område på til sammen 60 – 80 daa til formål handel på Danebu. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter.

Dersom unntak skal gis må reguleringsplan fremmes innen fire år fra tidspunkt for vedtak av regional plan.

Som regional planmyndighet har Vestfold fylkeskommune myndighet til å gi samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av den regionale planbestemmelsen, herunder unntaket for Danebu. Samtykke kan bare gis etter samråd med fylkesmann og berørte kommuner, jf plan og bygningsloven § 8-5.

Vestfold fylkeskommune vil legge vekt på følgende forhold i behandlingen av reguleringsplan og byggesak:

- *At hensikten med unntaket som del av den regionale planen for handel og sentrumsutvikling vurderes å være oppfylt.*
- *At Larvik/ Sandefjord kommune kan legge fram dokumentasjon som sannsynliggjør at eiendommen som reguleres til handelsformål med henblikk på å etablere en enkelt større handelsvirksomhet ikke vil bli solgt eller utleid til annen virksomhet i overskuelig framtid.*
- *At det blir etablert god kollektivdekning til området.*

Dersom disse forhold ikke er oppfylt, vil Vestfold fylkeskommune ha innsigelse til plan/ ikke gi samtykke til tiltak.”

Unntaket for Danebu er innarbeidet som del av den regionale planbestemmelsen.

Danebu ligger ved ny E18 utenfor bebyggelsen i de nærmeste byene og tettstedene, ca 11 km fra Larvik og ca 6 km fra Sandefjord sentrum. Området er fra tidligere ubebygget, men satt av som regionalt næringsområde i kommuneplanene for Larvik og Sandefjord kommuner. Den aktuelle tomten på Danebu med tilleggende arealer, totalt ca. 245 dekar, ble kjøpt opp av IKEA og IKEAs søsterselskap IKANO i 2009. IKEA har opplyst at de planlegger å bygge et standard IKEA varehus på 34 dekar som er tenkt å betjene Vestfold- Grenlandområdet. De arealene IKEA og IKANO eier og som ikke skal benyttet til IKEA- varehus skal benyttes til annen type næring som ikke er handel.

I gjeldende kommuneplaner for Sandefjord kommune og Larvik kommune er det tilrettelagt for en mulig lokalisering av et IKEA-varehus på Danebutomten. Tomten er blitt avsatt til område for handel, med forbehold om at den regionale planen med unntaksbestemmelsen godkjennes. Tilliggende areal er avsatt til kontor, lager og industri.

Fylkeskommunen har i møter med Miljøverndepartementet begrunnet unntaket med at IKEA er en særegen virksomhet med et særlig stort geografisk nedslagsfelt og stort plassbehov, og at man ikke har klart å finne tomter som er mer egnet.

Fylkesmannen støtter hovedgrepet i planen med et etableringsforbud langs E18, og vurderer at dette vil styrke byene og tettstedenes attraksjonskraft og være positivt for tilrettelegging av et mer miljøvennlig transportsystem. I uttalelsen til unntaksbestemmelsen viser imidlertid fylkesmannen forståelse for at fylkeskommunen ønsker å tilrettelegge for en viktig handelsaktør som IKEA, og at dette kan gi positive nærings- og sysselsettingsmessige effekter. Fylkesmannen viser i tillegg til at en stor andel av kundene på Slependen kommer fra Vestfold og Grenlandsområdet og at en lokalisering i fylket vil gi vesentlig kortere reiseavstand. Fylkesmannen forutsetter imidlertid at IKEA kvalifiserer for et unntak fra de generelle føringene for området, og er opptatt av at bestemmelsen ikke skaper presedens for andre handelsetableringer langs E18 utenfor byområdene.

Statens vegvesen Region Sør støtter hovedgrepet i planen, men hadde i brev 27.08.2009 innvending til unntaket i henhold til § 8-4, 2. ledd i plan- og bygningsloven.

Statens vegvesen påpeker at unntaksbestemmelsen bryter med både nasjonale føringer og egne mål som er satt i den regionale planen for handel og sentrumsutvikling. Det vises til at konsekvensutredninger og analyser som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet konkluderer med at handelsetableringer langs E18 vil være negativt for utviklingen av byene i Vestfold. Statens vegvesen ser ikke at fordelene med en handelsetablering langs E18 er veid opp mot disse ulempene. Samtidig framheves det at etablering av en større handelsaktør på Danebu kan åpne for andre etableringer i dette området, fordi en slik etablering vil være en sterk drivkraft for andre handelsvirksomheter til å ville etablere seg. Statens vegvesen påpeker i tillegg at endringer i handelskonsepter over tid vil kunne medføre andre trafikkstrømmer enn man nå ser for seg.

Sandefjord kommune, Larvik kommune og Andebu kommune støttet unntaksbestemmelsen ved høringen.

Stokke kommune og Re kommune støttet ikke unntaksbestemmelsen.

Naturvernforbundet, Arico eiendom og Sandefjord handelsforening støttet heller ikke unntaksbestemmelsen. De viktigste argumentene var at bestemmelsen er en forskjellsbehandling som ikke gir planen forutsigbarhet, at handel langs E18 vil være negativt for sentrumshandelen, samt at handel langs E18 utenfor byene ikke er i tråd med prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging, og vil kunne medføre økt trafikk.

Samferdselsdepartementet har uttalt seg om unntaksbestemmelsen i brev til Miljøverndepartementet av 30.08.2010. Departementet uttaler seg med tanke på en konkret etablering av IKEA på Danebu. Samferdselsdepartementet viser til at IKEAs konsept innebærer at kundene frakter tunge varer hjem i egne biler. Ut i fra hensynet til trafikkavvikling vurderer derfor Samferdselsdepartementet at det er hensiktsmessig at en lokalisering av IKEA ligger med en kapasitetssterk atkomst nær en hovedfartsåre.

Samferdselsdepartementet viser til at Statens vegvesen i samarbeid med kommunene har vurdert alternative lokaliseringer av IKEA, og ikke funnet områder i Vestfold som er bedre egnet enn Danebu. Samferdselsdepartementet konkluderer derfor med at dersom IKEA skal etableres i Vestfold, er lokaliseringen ved Danebu hensiktsmessig. Samferdselsdepartementet understreker at deres vurdering forutsetter at det er mulig å styre at det ikke etableres annen transportkrevende handelsvirksomhet i området, og at unntaket er i tråd med konkurranselovgivningen.

Miljøverndepartementets vurderinger

Unntaksbestemmelsen vurderes med utgangspunkt i nasjonal politikk for etablering av kjøpesentre i forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, samt Vestfold fylkeskommunes egne målsettinger og retningslinjer i Regional plan for handel og sentrumsutvikling for Vestfold.

I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) "Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand" ble det varslet en revitalisering av de nasjonale politiske føringene som lå til grunn for den tidligere rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor byer og tettsteder (1999-2004). Dette innebærer at kjøpesentre skal lokaliseres sentralt og til områder som er lett tilgjengelige med kollektivtransport. Miljøverndepartementet viser videre til Stortingsmelding nr. 21 (2011-2012) om norsk klimapolitikk, der det understrekes at arealplanlegging skal være et effektivt virkemiddel for å redusere klimagassutslipp fra transport bl.a. gjennom vedtak om utbyggingsmønster og lokalisering av virksomheter, og gjennom å tilrettelegge for sykkel, gange og kollektivtransport.

For å sikre en bedre oppfølging av kjøpesenterpolitikken ble forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre vedtatt ved kongelig resolusjon den 27. juni 2008. Formålet med forskriften er å styrke eksisterende byer og tettsteder, unngå byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil.

Regjeringen legger stor vekt på at målene i forskriften følges opp i regionale planer og i den kommunale planleggingen. I tråd med § 5 i forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre avløses forskriften av regionale planbestemmelser i regionale planer som følger opp formålet med bestemmelsen. De regionale planene skal sørge for en regional helhet i handels- og senterstrukturen.

Miljøverndepartementet viser også til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging av 20. august 1993, som sier at utbyggingsmønster og transportsystem bør samordnes for å oppnå en effektiv, trygg og miljøvennlig transport og slik at transportbehovet kan begrenses.

I godkjenning av Regional utviklingsstrategi for Vestfold ved kongelig resolusjon i 12. september 2008 ble det gitt følgende føringer for revideringen av regional plan for handel og sentrumsutvikling:

"Regjeringen har merket seg at Vestfold fylkeskommune nå har startet arbeidet med revidering av fylkesdelplanen for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling. Det forutsettes at fylkesplanens strategier for arealbruk og transport legges til grunn for revisjonen av fylkesplanen. Det gjelder blant annet å bremse veksten i transportbehovet og energibruken knyttet til transport, endre valg av transportmidler gjennom en aktiv parkeringspolitikk og et attraktivt kollektivtilbud og å sikre en effektiv arealbruk. Det forutsettes også at byggeforbudet i buffersonen langs E18 videreføres."

Det er positivt at Vestfold fylkeskommune følger opp forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre gjennom utarbeiding av ny regional plan med regional planbestemmelse. Den regionale planbestemmelsen om at all handel skal etableres

innenfor definerte sentrumsområder og definerte handelsområder i tilknytning sentrumsområdene, følger opp målene i rikspolitisk bestemmelse på en god måte. Dette vil styrke de eksisterende byene og tettstedene, hindre utflytende arealbruk, redusere avhengigheten av bil og gjøre det lettere å tilrettelegge for bruk av kollektivtransport.

Når det gjelder unntaket som er innarbeidet for Danebu er dette begrunnet i at IKEA er en særegen virksomhet med et spesielt stort handelsomland og arealbehov, og at det derfor har vært vanskelig å finne andre aktuelle tomter som er store nok. Det er også pekt på at IKEA omsetter varer hvor kundene er avhengig av bil for å handle, og at det derfor er en fordel at IKEA ligger i tilknytning til hovedvegnettet. Det blir også vist til at 1 av 5 kunder på IKEA Slepender i dag kommer fra Vestfold- Grenlandsområdet, og at en etablering på Danebu vil bidra til mindre trafikk til Oslo.

Miljøverndepartementet har gjennom tidligere avgjørelser fastsatt at kjøpesenterpolitikken gjelder på lik linje for IKEA som alle andre større handelsvirksomheter. Etter nasjonal politikk må derfor også IKEA i størst mulig grad lokaliseres innenfor eksisterende sentrumsstruktur, samt bidra til et mest mulig effektivt arealbruksmønster. Miljøverndepartementet har flere ganger tidligere understreket at all regional og kommunal planlegging av handel må tilstrebe å legge til rette for forretningskonsepter og lokaliseringer som styrker senterstrukturen. Planene skal være basert på høy arealutnyttelse, høy kollektivdekning, redusert parkeringsdekning og redusert bilbruk. For handelsvirksomheter som omsetter plasskrevende varer må reduksjon av bilbruk også oppnås gjennom moderne løsninger hvor det legges til rette for bestilling av varer på internett og hjemkjøringsordninger.

Prinsippene om effektiv arealbruk og redusert bilbruk må legges til grunn både for handelsvirksomheter innenfor bykjernen og for handelsvirksomheter som ligger i randsonen til bykjernen. Handelskonsepter og vareutvalg endres ofte over tid, samtidig som nye handelsvirksomheter kommer inn der andre flytter ut. Dette er vanskelig å styre gjennom planlegging, det bør derfor tilstrebes at alle areal for handel i mest mulig grad er tilgjengelig med kollektivtransport og støtter opp om utviklingen i eksisterende byer og tettsteder.

Store regionale/landsdelsbaserte varehus slik som dagens IKEA-konsept har større plassbehov og handelsomland enn handelsvirksomheter med mer lokalt nedslagsfelt. Det kan derfor være en utfordring å innpasse slike virksomheter innenfor eksisterende bystruktur, og den handel og sentrumsstrukturen det legges opp til i de regionale planene. I en avveining mellom hovedprinsippet om ikke å tillate handelsvirksomhet utenfor byområdene, og et unntak begrunnet i at det ikke er funnet alternative tomter med tilsvarende egnethet nær byområder, finner derfor Miljøverndepartementet å godkjenne unntaket i planbestemmelsen under visse forutsetninger.

Det forutsettes at bestemmelsen om bare å åpne for én enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, sikres på en tilfredsstillende måte i framtidige kommuneplaner og reguleringsplaner. Tilsvarende

må det generelle handelsforbudet langs E18 også sikres i framtidige kommuneplaner og reguleringsplaner.

I kommende regulerings- og byggesaksprosess forutsettes det at kommunene i samarbeid med utbygger sørger for å sikre en høyest mulig kollektivdekning til området. Det bør stilles krav om en kollektivandel på minimum 15 prosent og forpliktende tiltak for å oppnå dette. Det bør også gjennomføres andre tiltak for å redusere bilbruk. Det forutsettes at det i oppfølgende reguleringsplan sikres arealeffektive løsninger gjennom for eksempel krav til parkeringskjeller og redusert bakkeparkering. Miljøverndepartementet har innarbeidet en forutsetning om effektiv arealbruk i unntaksbestemmelsen.

Det at unntaket for Danebu er innarbeidet som del av den regionale planbestemmelsen, gjør at saken stiller seg annerledes enn om unntak var gitt i etterkant av vedtatt plan. Miljøverndepartementet understreker at dette er et enkeltstående unntak som er innarbeidet i forbindelse med planarbeidet, som ikke gir grunnlag for flere unntak fra handelsforbudet langs E18. Kommunale planvedtak om tilrettelegging for handel langs E18 utenfor sentrumsområdene vil være grunnlag for innsigelse fra regionale myndigheter.

Miljøverndepartementet legger til grunn at handelsforbudet langs E18 ikke gjelder for den utpekte tomten på Danebu dersom reguleringsplan fremmes innen fire år. Oppfølgende reguleringsplan som tilrettelegger for en enkeltstående handelsaktør med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt, og som er i tråd med vilkårene som er gitt, vil ikke kreve samtykkebehandling fra den regionale planen. Miljøverndepartementet finner derfor at tredje avsnitt i unntaksbestemmelsen for Danebu som angår samtykke er unødvendig og bør fjernes.

Fylkeskommunen har satt som begrensning for unntaket at reguleringsplan må være fremmet innen fire år fra fylkestingets vedtak. Miljøverndepartementet har endret begrensningen til å gjelde fire år fra departementets godkjenning.

Krav om lovlighetskontroll

Det foreligger krav om lovlighetskontroll av fylkestingets unntaksbestemmelse i henhold til kommunelovens § 59 fra et mindretall i fylkestinget.

Mindretallet i fylkestinget viser til at det i sakens forarbeider kommer fram at unntaksbestemmelsen er utelukkende forebeholdt IKEA. På denne bakgrunn mener mindretallet i fylkestinget at plan- og bygningsloven er benyttet til å gi en aktør en åpenbar konkurransefordel framfor andre aktører som driver eller ønsker å drive tilsvarende handel. Mindretallet mener at et slikt vedtak er konkurransevridende, og at dersom vedtaket vurderes som lovlig, må dette innebære at landets kommuner i ettertid også kan bruke tilsvarende bestemmelser for å forebeholde et areal til et bestemt foretak. Det vises i tillegg til strekpunkt 2 i vilkårene til unntaksbestemmelsen som går ut på at Larvik/Sandefjord kommune skal framlegge dokumentasjon som

sannsynliggjør at eiendommen ikke vil bli solgt eller utleid til annen virksomhet i overskuelig framtid. Mindretallet ber om at også lovligheten i dette vilkåret vurderes.

Miljøverndepartementets vurdering

Etter kommuneloven § 59 nr. 4 skal det ved lovlighetskontroll vurderes om en avgjørelse er innholdsmessig lovlig, truffet av rette organ og om avgjørelsen er blitt til på en lovlig måte.

Fylkestinget vedtok regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold og unntaksbestemmelse i de regionale planbestemmelsene 20.10.2009, og med bakgrunn i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, jf lovens formål i plan- og bygningsloven § 1-1. Loven kan ikke benyttes konkurransevidende. Verken regionale eller kommunale planbestemmelser etter plan- og bygningsloven kan benyttes til å begrense bruk av et handelsareal til å gjelde en spesifikk handelsaktør. Plan og bygningsloven kan heller ikke brukes for å styre eiendomsforhold eller andre privatrettslige forhold.

Det er imidlertid anledning til å fastsette begrensinger for omfang av handel i form av maks tillatt bruksareal eller antall enheter, samt anledning til å angi om tillatt handelsvirksomhet skal ha en regional eller lokal funksjon. Det kan være hensiktsmessig å gi slik bestemmelse ut i fra hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging, konsekvenser for nabolaget etc. Fylkeskommunen har derfor anledning til å fastsette at det kun skal tillates én enkelt virksomhet i området og at handelsvirksomheten skal ha et regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt.

Miljøverndepartementet vurderer imidlertid at plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å styre privatrettslige forhold rund salg og utleie. Departementet fjerner derfor vilkåret som er gitt i strekpunkt 2, hvor det forutsettes at tomten ikke videreselges eller leies ut.

Selv om det er slik at IKEA eier den aktuelle tomten, åpner bestemmelsen for at også én annen enkeltstående handelsaktør med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt kan utnytte den aktuelle tomten dersom den videreselges eller leies ut av IKEA. Med den endringen som er gjort vurderer Miljøverndepartementet at vedtaket vil være lovlig og i tråd med plan- og bygningsloven. Miljøverndepartementet kan ikke se at nasjonale konkurranseregler eller EØS-regler kommer til anvendelse på vedtaket.

Vedtak

Miljøverndepartementet godkjenner unntaksbestemmelsen i regional planbestemmelse slik den er vedtatt av Vestfold fylkeskommune 20.09.2010, med følgende endringer:

- Dersom unntak skal gis må reguleringsplan være fremmet innen fire år fra tidspunktet for Miljøverndepartementets vedtak.
- Tredje avsnitt i unntaksbestemmelsen fjernes.
~~Som regional planmyndighet har Vestfold fylkeskommune myndighet til å gi samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av den regionale planbestemmelsen, herunder unntaket for Danebu. Samtykke kan bare gis etter samråd med fylkesmann og berørte kommuner, jf plan og bygningsloven § 8-5.~~
- Strekpunkt to i vilkårene til unntaksbestemmelsen fjernes.
~~At Larvik/ Sandefjord kommune kan legge fram dokumentasjon som sannsynliggjør at eiendommen som reguleres til handelsformål med henblikk på å etablere en enkelt større handelsvirksomhet ikke vil bli solgt eller utleid til annen virksomhet i overskuelig framtid.~~
- Forutsetning om effektiv arealbruk tilføres som et strekpunkt i vilkårene for unntaket.

Det forutsettes at Larvik og Sandefjord kommuner sørger for at det generelle forbudet mot øvrig handel langs E18 sikres i framtidige kommuneplaner og reguleringsplaner, og at reguleringsplanen for Danebu sikrer at det kun tillates én enkelt handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt. Det forutsettes videre at kommunene i samarbeid med utbygger gjennomfører tiltak som sikrer god kollektivdekning til området, og at dette kan dokumenteres i etterkant. Det bør stilles krav om en kollektivandel på minimum 15 prosent. Det forutsettes i tillegg at det i oppfølgende reguleringsplan med konsekvensutredning sikres arealeffektive løsninger gjennom for eksempel krav til parkeringskjeller og redusert bakkeparkering. Fylkeskommunen og fylkesmannen har ansvar for å medvirke, samt se til at forutsetningene i Miljøverndepartementets vedtak blir etterlevd.

Ny unntaksbestemmelse i den regionale planbestemmelsen skal lyde:

"Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer langs E18 åpnes for at Larvik kommune og Sandefjord kommune i samarbeid får anledning til å avsette et område på til sammen 60 – 80 daa til formål handel på Danebu. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter.

Dersom unntak skal gis må reguleringsplan fremmes innen fire år fra tidspunkt for Miljøverndepartementets godkjenning.

Følgende forhold må sikres ved behandling av reguleringsplan og byggesak for den avsatte tomten:

- *At hensikten med unntaket som del av den regionale planen for handel og sentrumsutvikling vurderes å være oppfylt.*
- *At det blir etablert god kollektivdekning til området.*
- *At en effektiv arealbruk blir lagt til grunn.*

Dersom disse forhold ikke er oppfylt, vil dette være grunnlag for innsigelse. "

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Med hilsen


Bård Vegar Solhjell

Kopi til:

Andebu kommune, Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Hof kommune, Hofslundveien 5, 3090 HOF
Holmestrand kommune, Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND
Horten kommune, Postboks 10, 3191 HORTEN
Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 LARVIK
Lardal kommune, Svarstadtunet 15, 3275 SVARSTAD
Nøtterøy kommune, Postboks 250 Borgheim, 3163 NØTTERØY
Re kommune, Postboks 123, 3164 REVETAL
Sande kommune, Postboks 300 3070 SANDE I VESTFOLD
Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD
Stokke kommune, Postboks 124, 3161 STOKKE
Svelvik kommune, Postboks 40, 3060 SVELVIK
Tjøme kommune, Rødsgata 36, 3145 TJØME
Tønsberg kommune, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Fylkesmannen i Vestfold, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
Samferdselsdepartementet, Postboks 8010, Dep 0030 OSLO
Statens vegvesen Region sør, Serviceboks 723, 4808 ARENDAL
IKEA Norge; IKEA Eiendom Holding AS, Postboks 54, 1375 BILLINGSTAD
Arico Eiendom, v/ Svein Roar Holt, Postboks 50, 1375 BILLINGSTAD
Kluge Advokatfirma AS v/ Tarjei Pedersen, Postboks 1548 Vika, 0177 OSLO
Naturvernforbundet i Vestfold, vestfold@naturvernforbundet.no