



Sh Prosjekt AS  
Stian Holmen  
Postboks 65  
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

20/35139 - 12 / TOBHOYV

04.01.2021

## Gbnr 738/1 - Skytebane - Arealoverføring - Vedtak om deling

Tiltak: Arealoverføring  
Byggested: Gbnr: 738/1 Båstad  
Tiltakshaver: Petter-Ole Kirkeby  
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS v/Stian Holmen

---

Vi viser til søknad mottatt 01.07.2020/11.11.2020.

Søknaden er behandlet etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019.

Delegasjonssak nr.: 1132/20

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til arealoverføring av et areal på ca 68.8 daa som omsøkt fra gbnr 738/1 til gbnr 737/14, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål LNF jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.
3. Nabomerknader er ikke tatt til følge.

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering, faller tillatelsen til fradeling bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4)

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

## **Tiltaket**

Arealoverføring

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 01.07.2020

## **Saksgang/historikk**

Søknad om arealoverføring kom til kommunen 01.07.2020. Søknaden ble komplett ved vedtak etter jordloven 15.12.2020.

## **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra gbnr 737/1. Merknadene går i hovedsak på bekymringer rundt sikkerheten tilknyttet brannfare ved tørke der naboen mener at skytterlaget ikke overholder sikkerheten godt nok. Videre er det pekt på at ved tradisjonell tømmerdrift med hest kan hesten bli skremt av skytingen. Det trekkes også frem at en utvidelse av skytebanen kan medføre verditap på mulig fremtidig tomtesalg og at eier av gbnr 737/1 har tilbydt seg å kjøpe arealet for samme sum som skytterlaget for å fortsatt drive skogen. I søkers tilsvar vises det til at som eier av skogen kan skytterlaget bedre ivareta brannsikkerhet ved tørke og det er et areal som skytterlaget allerede disponerer. Derfor vil det heller ikke være hensiktsmessig å selge til noen andre. Det vises også til at skytebanen har eksistert i over 100 år og burde dermed ikke ha noen innvirkning på bruk av hest i arbeid.

## **Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk**

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Det er ikke kommet inn noen innvendinger til dispensasjonen.

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak følger vedlagt.

## **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for kommuneplan for Trøgstad 2018 – 2029 planID 0122201601.

Delingen er i strid med arealformålet LNF. Det søkes om dispensasjon fra dette.

## **Vei og adkomst**

Endres ikke.

## **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Endres ikke.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.07.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

### **Sikkerhet mot fare**

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

### **Vann og avløp**

Endres ikke.

### **Forhold til automatisk fredede kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### **Dispensasjoner**

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNRF. Arealet som søkes overført er i dag brukt som nedslagsfelt for skytebane der deler ligger som LNF-område. Hensynet bak formålet er at kommunen sikrer seg muligheten til å styre arealdisponeringen. Gjennom planbehandlingen er arealene gjenstand for omfattende politiske prosesser. I disse prosessene involveres også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper. Dermed sikrer plankravet offentlighet og medvirkning i arealdisponering. Involveringen av almenheten er sentral for videreutviklingen av et område. Det er naturlig å sette ønsket arealdisponering i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang. Et sentralt poeng er om en innvilget dispensasjon vil vanskeliggjøre en eventuell fremtidig bruk av eiendommen.

Søker viser til at arealoverføringen av åsen som ligger i bakkant og er regulert til LNF-formål fungerer som en naturlig sikringssone for skytebanen. Det vil dermed ikke være hensiktsmessig å trekke grensen i samsvar med kommuneplanens arealformål. Dette vil også bedre ivareta sikkerheten til allmenn ferdsel i området. Området har vært i bruk som nedslagsfelt i lange tider og vil således heller ikke påvirke dagens skogsdrift på negativt vis.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266.

Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Fordelene ved tiltaket er i hovedsak individuelle fordeler for tiltakshaver. Ettersom det ikke foreligger ulemper ved tiltaket mener bygningsmyndigheten at disse kan tillegges vekt. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

### **Forholdet til private rettsforhold**

Tillatelse etter plan og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

### **Bortfall av tillatelse**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

### **Vi gjør spesielt oppmerksom på**

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

### **Klageadgang**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

### **Videre saksgang**

Saken oversendes oppmålingsavdelingen for videre behandling.

### **Gebyr**

Søknadspåkravende tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

| <b>Gebyr</b>                                    | <b>Pris</b> | <b>Antall</b> | <b>Beløp</b> |
|---|-------------|---------------|--------------|
| Dispensasjonssak - delegert                     | 14520       | 1             | 14520        |
| Jordlovsbehandling                              | 2000        | 1             | 2000         |
| Oppretting ny matrikkelenhet og arealoverføring | 6050        | 1             | 6050         |

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Tobias Høyvik  
rådgiver  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:

Henning Kongsbak

Petter-Ole Kirkeby

Mottakere:

Sh Prosjekt AS

### **Klagerett**

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

### **Utsetting av vedtaket**

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

### **Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

### **Kostnader ved klagesaken**

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.