



Ark Ama AS  
Ann-Kristin Jensen  
Ordfører Voldens vei 9  
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/37074 - 12 / NORFOY

Dato:

22.02.2021

## Gbnr 65/2 - Katralveien 150 - Arealoverføring - Tillatelse til tiltak

Tiltak:	Arealoverføring	
Byggested:	Gbnr: 65/2	Katralveien 150
Tiltakshaver:	Marit Elisabeth Lund Haugeien	

---

Vi viser til søknad mottatt 08.09.2020, 14.10.2020 og 08.12.2020.

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.: 891/20

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til arealoverføring av et areal på ca 19 000 m<sup>2</sup> omsøkt fra gbnr 65/2 til gbnr 69/32 i henhold til situasjonsplan mottatt 08.09.2020, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformålet, jf. § plan- og bygningsloven § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
3. Nabomerknader er ikke tatt til følge.

Følgende vilkår ligger til grunn for tillatelsen:

1. Det må dokumenteres pantfracfall ved oppmålingsforretning

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedomsregistrering, 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 08.09.2020

### **Saksgang/historikk**

Søknad om arealoverføring fra gbnr 65/2 til gbnr 69/32 kom inn til kommunen 08.09.2020. Det ble sendt mangelbrev fra oss datert 11.09.2020. Mangelbrevet ble senere omgjort til nytt brev fra oss om at pantfracfall kan gjøres ved oppmålingsforretning. Det ble i tillegg etterlyst kommentarer til nabomerknad som kom inn i kommunen datert 22.09.2020. Søker sendte inn kommentarer på nabomerknad til kommunen datert 14.10.2020. Det viste i ettertid at det var et areal som ligger utenfor formålsgrensen satt av til LNFR- formål, jf. kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (PlanID 0124201701), og var avhengig av dispensasjon. Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.12.2020. Søknaden ble komplett 08.12.2020.

### **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert én merknad i saken fra Yngvar Berg på vegne av Arne Tangen, Elisabeth Tangen, Bjørn Ingar Linnerud, Roar Eibak, Inger Berg og Yngvar Berg. Merknadene går i hovedsak ut på protest mot salg av at det omsøkte arealet ikke skal bli arealoverført til Indre Østfold renovasjon (IØR) på grunn av at eiendommen ikke kan tilbakeføres til dyrket mark. Naboene påpeker at ved salg av eiendommen gbnr 65/2 til deponering og fyllplass vil medføre sjenanse og redusert verdi på eiendommene deres på grunn av forurensning, støy, utseende, estetikk, støv og lukt.

Ansvarlig søker har forståelse for at avfallsanlegget ikke har positiv virkning for naboene. Videre påpeker ansvarlig søker at merknaden er besvart. Det opplyses om at denne eiendommen har vært regulert til avfallsanlegg siden 1976 og har vært utleid til Indre Østfold renovasjon (IØR) i mange år. Det har blitt økt behov for arealer på grunn av nye krav til avfallshåndtering, kildehandtering mv. IØR har planer å ta over arealet de leier og tilrettelegge bedre for formålet enn i dag. IØR sine planer er å gjennomføre konfliktdempende tiltak mot naboeiendommer ved bruk av terrengvoller, vegetasjonsskjermer mm.

Kommunen mener at arealoverføringen er i henhold til arealplaner. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR, slik at det kan tillates arealoverført til gbnr 69/32 siden det arealet ikke anses hensiktsmessig å drive jordbruk. I dette tilfellet er det kun gitt tillatelse til arealoverføring, og arealoverføringen vil ikke sette i gang tiltak uten søknad om tillatelse og eventuelle planendringer. Nabomerknaden tas derfor ikke til følge.

### **Uttalelser fra andre myndigheter**

Naboene som fremsatte merknad sendte også sin merknad til Fylkesmannen om innsigelse mot salg av 65/2 i Indre Østfold kommune den 21.09.2020. Fylkesmannen har ingen myndighet å stoppe et privatrettslig salg av fast eiendom.

Det er innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, og Viken Fylkeskommune om dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Statsforvalteren i Oslo og Viken konkluderer med at en dispensasjon ikke vil endre arealformålet, og det anbefales at det løses ved en planprosess eventuelt en forenklet planprosess etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Viken Fylkeskommune gjør oppmerksom på at et dispensasjonsvedtak og fradelingsvedtak ikke endrer arealformålet i gjeldende plan. Skal arealformålet endres fra LNFR til offentlig eller privat tjenesteyting må det skje ved en forenklet prosess eller ved utarbeidelse av ny reguleringsplan. Avdeling for samferdsel og avdeling for kulturarv, arkeologi har vurdert søknaden, men har ingen merknader. Viken Fylkeskommune skrev følgende:

*«På grunn av den etablerte virksomheten på området er vi usikre på arealets status som potensielt jordbruksområde. Omsøkte tiltak vil etter vårt syn tilsidesette arealformålet, men på grunn av uviss status på arealets kvalitet som mulig jordbruksareal overlater vi vurderingen til kommunen som har mest kunnskap om arealet. Kommunen må i tillegg vurdere søknaden etter jordloven § 9 og § 12. Dersom kommunen kommer frem til at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, vil vi ikke motsette oss at det gis dispensasjon som omsøkt. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes. Vi minner om kommunens adgang til å stille vilkår.»*

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

### **Plangrunnlag**

Deler av eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ny fyllplass Stegen (PlanID 012419760007), og er regulert til kommunalteknisk virksomhet. I kommuneplanens arealdel for perioden 2018 – 2030 (PlanID 0124201701), er delen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og reguleringsplanen Ny fyllplass Stegen går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, jf. kommuneplanbestemmelse § 19.4. Den andre delen omfatter av kommuneplanens arealdel for perioden 2018 – 2030 (PlanID 0124201701), og har arealformål LNFR. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformålet LNFR fra kommuneplanens arealdel.

### **Vei og adkomst**

Endres ikke av tiltaket.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Skal løses i henhold til reguleringsplan.

### **Beliggenhet og høydeplassing**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 08.09.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Ved oppmålingsforretningen må det tas hensyn til formålsgrenser i gjeldende plan og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

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

### **Sikkerhet mot fare**

Tiltaket plasseres på marine avsetninger. Ved fremtidige tiltak må det foreligge geoteknisk undersøkelse som viser vurdering av områdestabilitet, jf. kommuneplanbestemmelse § 12.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **Vann og avløp**

Tilknytningsforholdet endres ikke av tiltaket.

### **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**

I forbindelse med arealoverføring av ca. 19 000 m<sup>2</sup> fra gbnr 65/2 til eiendom 69/32 er det søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Størstedelen av arealet som ønskes arealoverført omfattes av reguleringsplan Ny fyllplass Stegen og er regulert til avfallsanlegg, mens det er en liten del av areal på ca. 1 300 m<sup>2</sup> i nordøst som faller utenfor planavgrensningen. Nord-øst delen av arealet omfatter kommuneplanens arealdel og er avsatt til LNFR.

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. De ulike planer og bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dette også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig satt til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål er å sikre områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og naturlig vegetasjon urørt. Innenfor arealformålet er det tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag. Landskapet, naturen og vegetasjon skal holdes urørt og bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, og også slik at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Ansvarlig søker begrunner at det vil være hensiktsmessig om Indre Østfold renovasjon (IØR) også overtar den del av teigen som er avsatt til LNFR. Teigen er utleid til IØR, og drives ikke som landbruk. Både grunneier og IØR ønsker ikke at arealet blir beholdt av grunneier da arealet er alt for lite til å drives på en rasjonell måte, og lite tjenlig med et lite areal. IØR ønsker på sikt å sette i gang ny planprosess som omfatter dette arealet, hvor det vil bli lagt vekt på grønne vegetasjonsskjermer mot naboeiendommer. Vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjøres derfor samlet.

Endringene i landbrukets bruksmønster tilsier at det ikke er driftsmessige behov for et areal på 1 300 m<sup>2</sup>. Arealet på 1 300 m<sup>2</sup> blir ikke aktivt benyttet til jordbruk og er ikke dyrket mark noe som ikke vil sette jordressursene vesentlig til side. Arealet inneholder også produktiv skog på ca. 196 m<sup>2</sup> men som vil være for lite til å drive effektivt skogbruk. Etter arealoverføringen er det eier av gbnr 69/32 som overtar arealet. Det er en stripe langs veien gbnr 69/9 som vil være vanskelig å drive gårds- og jordbruk på grunn av tomtens form. Det er kun søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR i dette tiltaket om arealoverføring. Etter arealoverføringen vil fortsatt arealformålet være LNFR. Arealet skal etter arealoverføring foreta planendring slik at det arealet blir endret til riktig formål.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn om bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig satt til side i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med forvaltningsmålene i lovens §§ 4 og 5. Utfra tiltakets begrensede karakter kan det ikke sies å foreligge fare for skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

Vurdering punkt 2:

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.

Fordeler ved å gi dispensasjon er at arealoverføringen berører ikke dyrket mark. I tillegg får gbnr 69/32 større tilleggsareal for å kunne foreta en planendring for framtidig avfallsanlegg og kan eventuelt utvide driften til å kunne kildesortere. Søker begrunner at det vil bli ført grønne vegetasjonsskjermer dersom arealet blir godkjent i henhold til planprosesser. Det kan redusere sjenanse for øvrige naboer ved eventuell fremtidig utvidelse av driften.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkninger, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet, da en liten del av LNFR-formål arealoverføres til Indre Østfold renovasjon, men arealet vil ikke endre arealformål uten planprosess etter arealoverføringen. I tillegg vil ikke arealet bli brukt til annet formål enn LNFR. Indre Østfold kommune er enig med Statsforvalteren i Oslo og Viken, og Viken Fylkeskommune at en dispensasjon vil ikke endre formålet i gjeldende plan, men det gis i dette tilfelle bare tillatelse til å kunne overføre arealet. For å kunne drive tiltak må det skje ved planprosess. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil tiltakene i liten grad påvirke naturen, landskapet og området for øvrig i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting ny matrikkelenhet og arealoverføring	6050	1	6050	
Jordlovsbehandling	2000	1	2000	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Nora Kristine Føyen  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Vedlegg:

Gbnr 65/2 - Katralveien 150 - Arealoverføring - Tillatelse til fradeling etter jordloven

Kopi til:

Marit Elisabeth Lund Haugeien

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Ark Ama 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 saks kostnader.