

## Møteinnkalling Formannskapet

**Møtested:** Rådhuset, Nygaardsgaten 16, møterom Formannskapssalen

**Tidspunkt:** 17.09.2009 kl. 09:00

Eventuelle forfall meldes til Anita Simensen, telefon 69 30 62 92,  
e-post [ansi@fredrikstad.kommune.no](mailto:ansi@fredrikstad.kommune.no) eller Yvonne Meidell, telefon 69 30 62 82  
e-post [yvme@fredrikstad.kommune.no](mailto:yvme@fredrikstad.kommune.no)

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Orientering (før behandling av sakslista)

Best på service prosjektet v/prosjektleder Ingrid Trømborg

### Sakliste

	<b>Side</b>
PS 163/09 Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Lille Saigon, Storgt. 21	<b>3</b>
PS 164/09 Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Kjellern Fotballpub	<b>5</b>
PS 165/09 Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Mer Mat	<b>7</b>
PS 166/09 Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Foten Kafeteria	<b>9</b>
PS 167/09 Kommunedelplan for Fredrikstad byområde – Planprogram	<b>11</b>
PS 168/09 Kommuneplanens samfunnsdel 2011 - 2023, utkast til planprogram	<b>51</b>
PS 169/09 Rådmannsanke: Gnr 14 bnr 21 Vurdering av samtykke til fradeling gitt i Primærnæringsutvalgets sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33.	<b>73</b>

Fredrikstad, 8. september 2009

Eva Kristin Andersen  
ordfører

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/10597  
Dokumentnr.: 5  
Løpenr.: 81476/2009  
Klassering: U63  
Saksbehandler: Tom B. Johansen

## Møtebok

Behandlet av Formannskapet	Møtedato 17.09.2009	Utvalgssaksnr. 163/09
-------------------------------	------------------------	--------------------------

## Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Lille Saigon, Storgt. 21

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Søknad fra firma Lille Saigon AS, org nr 994 096 834 om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 3, alkohol med over 22 volum% for deres beveretningssted Brasserie 88, Storgt. 21, for inneværende bevillingsperiode frem til 30.06.2012, imøtekommes.

Bevillingen omfatter en spiserestaurant på ca 160 m2 med 86 gjesteplasser

Som styrer av bevillingen godkjennes Tuyen Nguyen Le, født 100172, og som stedfortreder Thi Kim Hue Nguyen, født 061171.

Søknad om uteservering for sesongen 2009 imøtekommes etter de retningslinjer som er vedtatt av formannskapet i sak 171/08.

Fredrikstad, 03.09.2009

### Sammendrag

Saken gjelder søknad om alminnelig skjenkebevilling fra firma Lille Saigon AS. Firmaet har overtatt driften av Brasserie 88 i Storgt. 21. Rådmannen anbefaler søknaden imøtekommet.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Søknad fra firma Lille Saigon AS av 16.06.09
2. Uttalelse fra Fredrikstad politistasjon av 07.07.09
3. Uttalelse fra Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester av 02.09.09
4. Kopi av firmaattest
5. Attest om restanse på skatt fra Kemneren i Sarpsborg av 22.06.09
6. Attest om restanse på skatt/avgift fra Skatt vest av 22.06.09
7. Tegninger over skjenkearealet
8. Dokumentasjon på at ansatte er registrert i arbeidstakerregisteret
9. Kopi av kunnskapsbevis i alkoholloven

## **Saksopplysninger**

I søknad av 16.06.d.å. søker firmaet Lille Saigon AS om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 3, over 22 volum% alkohol.

Firmaet oververtatt driften av restaurant Brasserie 88 i Storgt. 21

Denne virksomheten er tildelt bevilling i gruppe 3 for inneværende bevillingsperiode.

I henhold til alkohollovens § 1-10 vil en bevilling falle bort ved overdragelse.

Virksomheten kan likevel fortsette på den tidligere bevilling i inntil tre måneder, så fremt bevillingsmyndigheten er underrettet om dette og det søkes om ny bevilling uten ugrunnet opphold, og senest 30 dager etter overdragelsen.

Søknaden er oversendt høringsinstansene til uttalelse i henhold til alkohollovens § 1-7.

Politiet uttaler i ekspedisjon 07.07.09 at de ikke har noen bemerkninger til søknaden.

Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester uttaler i notat av 02.09.d.å. at de har ingen bemerkninger til saken og kan tilråde at søknaden imøtekommes i samsvar med rådmannens innstilling.

De forespurte attester innen skatte- og avgiftslovgivningen er vedlagt søknaden.

Styrer og stedfortreder tilfredsstiller de kunnskapskrav som stilles i alkoholloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant i saken

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken

## **Vurdering**

Rådmannen har ingen bemerkninger til saken ut over det som fremkommer i saksopplysningene, da søknaden tilfredsstiller de føringer som ligger i de alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingsaker.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2007/15501  
Dokumentnr.: 610  
Løpenr.: 90674/2009  
Klassering: U60  
Saksbehandler: Tom B. Johansen

## Møtebok

Behandlet av Formannskapet	Møtedato 17.09.2009	Utvalgssaksnr. 164/09
-------------------------------	------------------------	--------------------------

## Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Kjellern Fotballpub

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Søknad fra firma Pankehaugen org nr 987 573 651 om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 2, inntil 22 volum% for deres skjenkested "Kjellern Fotballpub" Stortorvet 5/7 for inneværende bevillingsperiode frem til 30.06.2012, imøtekommes.

Bevillingen omfatter en pub på ca 350 m2 med 250 gjesteplasser.

Som styrer av bevillingen godkjennes Jaran Berg, født 130487 og som stedfortreder for styrer godkjennes Marie Torper, født 300985.

Under henvisning til vilkårsadgangen i alkohollovens § 4-3, kreves det ordensvakt ved stedet. Ordensvakten skal være godkjent av politiet.

Fredrikstad, 01.09.2009

### Sammendrag

Saken gjelder søknad fra Plankehaugen Supporterklubb om og åpne en ny fotballpub i underetasjen i Stortorvet 5/7. Søknaden tilfredsstillende de føringer som ligger i de alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker og rådmannen anbefaler søknaden imøtekommet.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Søknad fra Plankehaugen av 06.08.09
2. Uttalelse fra Fredrikstad politistasjon av 19.08.09
3. Uttalelse fra Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester av 01.09.09
4. Kopi av firmaattest
5. Diverse skatteattester fra Kemneren i Fredrikstad av 09.07.09
6. Attest om restanse på skatt/avgift fra Steinkjer skattekontor av 15.07.09
7. Tegninger over skjenkearealet
8. Dokumentasjon på at styrer og stedfortreder har bestått kunnskapsprøven i alkohollovgivningen

## **Saksopplysninger**

I søknad av 06.08.d.å. søker firma Plankehaugen om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 2, for en ny planlagt fotballpub i underetasjen i Stortorvet 5/7.

Stedet skal drives som en pub, fortrinnsvis for medlemmer av supporterklubben for FFK

Søknaden er oversendt høringsinstansene til uttalelse i henhold til alkohollovens § 1-7.

Politiet uttaler i ekspedisjon av 19.08.d.å. at de har intet å bemerke til søknaden med hensyn til de vandels-, ordens- og trafikkmessige forhold.

Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester uttaler i notat av 01.09.09 at de ikke har noen bemerkninger til søknaden og kan tilråde den imøtekommet i samsvar med rådmannens innstilling.

Det forespurte attester innen skatte- og avgiftslovgivningen er vedlagt søknaden.

Styrer og stedfortreder tilfredsstiller de kunnskapskrav som stilles i alkohollovgivningen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant i saken

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken

## **Vurdering**

Rådmannen vil bemerke at søknaden kommer inn under det tak som er vedtatt for slike skjenkesteder i henhold til de vedtatte alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker kap. 4, pkt. 4.2.

I henhold til disse retningslinjer skal antall bevillinger av denne type (bl.a.pub) ikke overstige det antall som var etablert pr. 1.januar.2008, 24.

Pr dato er det etablert 21 skjenkesteder av denne type i Fredrikstad sentrum.

Under henvisning til overnevnte og ellers de krav som stilles i alkohollovgivningen, vil rådmannen anbefale søknaden imøtekommet.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/9083  
Dokumentnr.: 5  
Løpenr.: 91505/2009  
Klassering: U63  
Saksbehandler: Tom B. Johansen

## Møtebok

Behandlet av Formannskapet	Møtedato 17.09.2009	Utvalgssaksnr. 165/09
-------------------------------	------------------------	--------------------------

## Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Mer Mat

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Søknad fra firma Mer Mat ltd, org nr 891 252 412 om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 2, inntil 22 volum% alkohol for deres bevertningssted Mer Mat, Ridehusgt. 14 for inneværende bevillingsperiode frem til 30.06.2012, imøtekommes.

Bevillingen omfatter et konditori med matservering på 30 m2 med 25 gjesteplasser.

Som styrer av bevillingen godkjennes Morten Bjerkedal, født 120456.

Søknad om fritak for stedfortreder for styrer i henhold til alkohollovens § 1-7c første ledd, imøtekommes.

Fredrikstad, 03.09.2009

### Sammendrag

Saken gjelder søknad fra firma Mer Mat om alminnelig skjenkebevilling for deres bevertningssted Mer Mat, Ridehusgt. 14. Søknaden tilfredsstiller de føringer som ligger i de vedtatte alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker, og rådmannen anbefaler søknaden imøtekommet.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Søknad fra Mer Mat ltd av 26.05.09
2. Uttalelse fra Fredrikstad politistasjon av 09.06.09
3. Uttalelse fra Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester av 02.09.09
4. Kopi av firmaattest
5. Diverse skatteattester fra Kemneren i Fredrikstad av 19.05.09
6. Attest om restanse på skatt/avgift mv fra Skatte sør av 19.05.09
7. Melding om at de ansatte er innmeldt i Arbeidstakerregisteret
8. Tegninger over skjenkearealet
9. Kopi av meny
10. Kopi av kunnskapsbevis i alkohollovgivningen for styrer
11. Brev fra Mer Mat ltd av 03.07.09

## **Saksopplysninger**

I søknad av 26.05.d.å. søker firmaet Mer Mat ltd og alminnelig skjenkebevilling for gruppe 2, alkohol med inntil 22 volum% for sitt beveretningssted i Ridehusgt. 14.

Stedet er tidligere drevet som et konditori med bakeriutsalg. I følge driftkonseptet vil man nå utvide til å servere middagsretter å ønsker i den forbindelse å skjenke øl og vin til sine gjester.

Søknaden har vært oversendt høringsinstansene til uttalelse i henhold til alkohollovens § 1-7.

Politiet uttaler i ekspedisjon av 09.06.09 at de har intet å bemerke til søknaden med hensyn til vandel -, ordens- og trafikkmessige forhold.

Seksjon for omsorg- og sosiale forhold uttaler i notat av 02.09.d.å. at de ikke har noen bemerkninger til saken og kan tiråde at søknaden imøtekommes i samsvar me3d rådmannens innstilling.

De forespurte attester innen skatte- og avgiftslovgivningen er vedlagt søknaden.

Styrer tilfredsstillter de kunnskapskrav som stilles i alkohollovgivningen.

Det søkes om fritak for stedfortreder for styrer under henvisning til stedets størrelse. Rådmannen anbefaler dette imøtekommet.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant i saken

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken

## **Vurdering**

Rådmannen har ingen bemerkninger ut over saksopplysningene, da søknaden tilfredsstillter de føringer som ligger i de alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker, og anbefaler søknaden imøtekommet.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2009/11463  
**Dokumentnr.:** 6  
**Løpenr.:** 90989/2009  
**Klassering:** U63  
**Saksbehandler:** Tom B. Johansen

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Formannskapet	<b>Møtedato</b> 17.09.2009	<b>Utvalgssaksnr.</b> 166/09
--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

## Søknad om alminnelig skjenkebevilling - Foten Kafeteria

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Søknad fra firma Anton Bertalan, org nr 989 239 384 om alminnelig skjenkebevilling for gruppe 1, alkohol med inntil 4,7 volum% for deres bevertningssted Foten Kafeteria, Foten, Onsøy, for inneværende bevillingsperiode frem til 30.06.2012, imøtekommes.

Bevillingen omfatter en kafeteria på ca 55 m2 med 20 gjesteplasser.

Som styrer av bevillingen godkjennes Anne Sofie Isaksen Bertalan, født 050160.

Søknad om fritak for stedfortreder for styrer i henhold til alkohollovens § 1-7c første ledd, imøtekommes.

Fredrikstad, 02.09.2009

### Sammendrag

Saken gjelder søknad fra Foten Kafeteria om alminnelig skjenkebevilling for deres bevertningssted Foten Kafeteria. Søknaden tilfredsstillende de føringer som ligger i de alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker og rådmannen anbefaler søknaden imøtekommet.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Søknad fra firma Anton Bertalan av 28.07.09
2. Uttalelse fra Fredrikstad politistasjon av 19.08.09
3. Uttalelse fra Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester av 01.09.09
4. Kopi av firmaattest
5. Attest om restanse på skatt/avgifter av 27.05.09
6. Tegninger over skjenkearealet
7. Kopi av meny
8. Kopi av kunnskapsbevis i alkohollovgivningen

## **Saksopplysninger**

I søknad mottatt 28.07.d.å. søker firmaet Anton Bertalan om alminnelig skjenkebevilling for klasse 1, alkohol med inntil 4,7 volum% for deres bevertningssted Foten Kafeteria.

I henhold til søknaden ønsker stedet å kunne tilby et glass øl til maten til turister og hyttegjester i forbindelse med sommersesongen.

Søknaden er oversendt høringsinstansene til uttalelse i henhold til alkohollovens § 1-7

Politiet uttaler i ekspedisjon av 19.08.d.å. at de ikke har noen bemerkninger til de vandels-, ordens- og trafikkmessige forhold i søknaden.

Seksjon for omsorg- og sosiale tjenester uttaler i notat av 01.09.09 at de ikke har noen merknader til saken og kan tilråde at søknaden imøtekommes i samsvar med rådmannens innstilling.

De forespurte attester innen skatt- og avgiftslovgivningen er vedlagt søknaden.

Styrer tilfredsstillende kunnskapskrav som stilles i alkoholloven.

Det søkes om fritak for stedfortreder for styrer under hensyn til stedets størrelse og driftsform. Rådmannen anbefaler dette imøtekommet.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant i saken.

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken.

## **Vurdering**

Rådmannen har ingen bemerkninger til søknaden ut over saksopplysningene da søknaden tilfredsstillende føringer som ligger i de vedtatte alkoholpolitiske retningslinjer for bevillingssaker.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2009/5531  
**Dokumentnr.:** 31  
**Løpenr.:** 90428/2009  
**Klassering:** 143  
**Saksbehandler:** Trine Huitfeldt Nygaard

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Formannskapet	<b>Møtedato</b> 17.09.2009	<b>Utvalgssaksnr.</b> 167/09
--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

## Kommunedelplan for Fredrikstad byområde - Planprogram

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Formannskapet å fatte slikt vedtak:

1. Planprogram for kommunedelplan for Fredrikstad byområde datert 3. september 2009 vedtas.
2. Igangsetting av planarbeid varsles.
3. Finansiering av planarbeidet vurderes i forbindelse med budsjett 2010.

Fredrikstad, 3. september 2009

### Sammendrag

Forslag til planprogram har vært på høring. Vi har mottatt 23 innspill, fordelt på 6 fra nasjonale og regionale myndigheter, 5 fra lokalsamfunn, 1 fra grunneier, 3 fra organisasjoner, 2 fra velforeninger, 5 fra private og 1 fra kommunen.

Regionale myndigheter har listet opp flere statlige, regionale og lokale føringer for planarbeidet. Disse er innarbeidet i planprogrammet.

Fylkeskonservatoren anser at analyseområdet også bør innbefatte Kongsten fort og Vaterland, da disse områdene sammen med Gamlebyen inngår i Riksantikvarens prosjekt "Nasjonale kulturminner i by". Rådmannen har ikke tatt innspillet til følge.

Som følge av innspill fra Olrud Eiendom AS er grensen for analyseområdet noe utvidet ved Grønli og ved St.croix.

Fylkesmannen i Østfold påpeker at avgrensning av planområdet bør ha en forankring i overordnet plan og bygge på en konkret vurdering av randsoner og områder som hører sammen. Det stilles spørsmål ved at relativt åpne boligområder i randsonene øst og vest for elva er tatt med i en plan for "byområde".

Gjennom planprosessen vil endelig avgrensning av kommunedelplan for Fredrikstad byområde defineres. Det vil også defineres en ny avgrensning av bysentrum.

I Fylkesplanen Østfold mot 2050 er det definert hovedtema og mål knyttet til Levekår og folkehelse, verdiskaping og miljø. Planprogrammet for kommunedelplan for Fredrikstad byområde tar opp i seg disse overordnede målene ved å fastlegge at konsekvenser for

Levekår og folkehelse, verdiskaping og miljø skal vurderes for alle fokusområdene. I tillegg rettes det særskilt oppmerksomhet på "Oppvekst i byen". Dette i tråd med forslag til planprogram.

Varsel om igangsetting av planarbeid vil skje umiddelbart etter at planprogrammet er vedtatt. Egengodkjenning av kommunedelplan for Fredrikstad byområde forventes å skje før sommeren 2011.

## **Vedlegg**

- 1) Planprogram
- 2) Kart med analyseområdet inntegnet
- 3) Innspill med kommentarer

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Byomformingsrapporten

## **Saksopplysninger**

Forslag til planprogram ble av Formannskapet vedtatt lagt ut på høring 02.04.2009. Frist for innspill var 10.06.2009. I hht forskrift om konsekvensutredninger §7 skal planprogram politisk behandles senest 10 uker etter høringsfristen.

Det har kommet inn 23 innspill til planprogrammet. Disse er vurdert og kommentert (se vedlegg 3). Det er avholdt møter med Fylkesmannen, Østfold fylkeskommune og Fylkeskonservatoren i fbm. forslag til planprogram.

Den økonomiske situasjonen for Arealplanavdelingen er vesentlig endret siden forslag til planprogram ble utarbeidet og sendt på høring. I høringsutkast av planprogrammet fastsettes det at prosjektet i hovedsak finansieres av Fredrikstad kommune, Plan og miljøseksjonen, over det ordinære driftsbudsjettet. Dersom det oppstår behov for særskilt konsulentassistanse underveis i planarbeidet skal dette finansieres med midler fra ekstraordinær bevilgning 2008. Videre sies det at kommunen i samarbeid med Sarpsborg skal søke om midler fra Regionalt Utviklingsprogram for å gjennomføre en utredning med fokus på næringsarealer i regionen – og rett virksomhet på rett sted.

Planutvalget er i møte 20.8.09 orientert om forslag til planprogram. Utvalget ønsker en raskere framdrift enn hva Formannskapet vedtok i forslag til planprogram.

## **Økonomiske konsekvenser**

Skal en gjennomføre planarbeidet er det som minimum behov for midler til trykking og til utarbeidelse av plankart og temakart. Kostnaden er stipulert til 250 000 kr.

Det er i tillegg behov for konsulentmidler til funksjonsanalyse. Analysen skal sikre tilstrekkelig grunnlagsmateriale til grunn for sentrumsavgrensningen. Kostnaden stipuleres til størrelsesorden 300 000 - 500 000 kr.

Arealplans driftsramme er endret ved at det ikke er midler til kjøp av konsulenttjenester. Arealplanavdelingen har pr. dato ca 850 000 kr mindre disponibelt til kjøp av konsulenttjenester. Rammebetingelsene for finansiering av arbeidet med kommunedelplan for Fredrikstad byområde er følgelig endret siden planprogrammet ble lagt fram til behandling i våres.

Finansiering av planarbeidet skal avklares i forbindelse med budsjett 2010.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant for saken.

### **Vurdering**

#### Vurdering av innkomne innspill

Fylkeskonservatoren anser at analyseområdet også bør omfatte Vaterland og Kongsten fort. Rådmannen anser at områdene blir godt i varetatt gjennom gjeldende planer, og tar ikke innspillet til følge. For Gamlebyen er situasjonen den at gjeldende reguleringsplan ikke reflekterer endrede formål og eierforhold, og følgelig ikke er god nok som verktøy i byggesaker.

Grønli blir i kommuneplanens arealdel behandlet i pkt. 8.2 – spesielt viktige utviklingsområder, og det er bred politisk enighet om å transformere området til et kollektivknutepunkt. Olrud eiendom A/S har kjøpt opp flere eiendommer i Dammyrområdet og har i et langsiktig perspektiv ønske om å utvikle området til en ny bydel i Fredrikstad. De ønsker en utvidelse av analyseområdet rundt Grønli. De anser det også som hensiktsmessig at det tas med tilstrekkelig areal mellom Hassingen og vestre brohode for å kunne utrede alternativer for fremtidige veiløsninger i sentrum.

Det anses å være positivt med samhandling mellom private aktører, frivillige aktører og Fredrikstad kommune. Ved å ta arealet inn i analyseområdet, har vi mulighet til å komme fram til en felles forståelse av arealenes potensiale sett i lys av ønsket byutvikling. Hvorvidt et utvidet område rundt Hassingen naturlig hører til kommunedelplan for Fredrikstad byområde vil framkomme gjennom planprosessen.

Fredrikstad kommune og fylkesmannen har i fellesskap gjennomgått og drøftet fylkesmannens innspill i møte 14.8.09. Fylkesmannen har fått forståelse for avgrensningen av og størrelsen på analyseområdet.

#### Vurdering av økonomiske konsekvenser

Prosjektet skal finansieres over de ordinære driftsrammer. Det er som et minimum behov for 250 000 kr. Til trykking av planen samt utarbeidelse av plankart. Uten disse midlene vil det ikke være mulig å gjennomføre planarbeidet.

Det er i tillegg behov for en funksjonsanalyse. En funksjonsanalyse vil være sentral for flere av fokusområdene som skal belyses. En av hovedintensjonene med analysen er å skaffe tilstrekkelig grunnlag for å kunne foreslå en framtidig avgrensning av sentrum sett i lys av kjøpesenterbestemmelsene og byformingsstrategien. Både regionale og statlige myndigheter vil ha et spesielt fokus på akkurat dette. Det å ha god dokumentasjon og vurdering som grunnlag for rådmannens anbefaling vil være avgjørende for hvordan forslag til avgrensning av bysentrum blir møtt av overordnede myndigheter.

Dersom det gjennom budsjettarbeidet framkommer at det ikke er mulig å finansiere konsulenttenester til denne analysen, vil dette påvirke det faglige grunnlaget. Videre vil det også påvirke tidsressursene til de øvrige fokusområdene, da administrasjonen må bruke tid på en enklere funksjonsanalyse. Ambisjonsnivået for fokusområdene må derfor tilpasses prosjektets økonomiske rammer.

#### Vurdering av framdrift

Rådmannen har sett på muligheten for å framskynde planarbeidet i tråd med Planutvalgets ønsker. I hht Plan og bygningsloven er kommunen pålagt å legge opp til medvirkning gjennom bla en innspillperiode og en høringsperiode. Dette utgjør til sammen minimum 12 uker.

Det er pr i dag ikke klart om møteplanen kan tilpasses prosjektets framdrift. Rådmannen holder derfor fast ved at planen skal egengodkjennes før sommeren 2011, men vil søke å framskynde behandlingen noe.

Det er vurdert om man kan bruke kortere tid på selve produksjon av planen. I planarbeid hvor det stilles krav til utarbeidelse av juridisk plankart, juridiske bestemmelser og retningslinjer er et høyt presisjonsnivå påkrevd. Følgelig er det også tidkrevende. Av stor betydning for framdriften er også god forankring hos regionale og statlige myndigheter, slik at mulighetene for forsinkende og fordyrende innsigelser på et senere tidspunkt i planprosessen kan begrenses.

En del av utrednings- og prosessarbeidet vil avhenge av Statens vegvesen og Jernbaneverkets arbeid med Konseptvalgutredning (KVU) for transportsystemet i Nedre Glommaregionen og lokal politisk behandling av denne. Lokal politisk behandling vil skje i løpet av vinteren 2010. Planarbeidet bør tilpasses denne framdriften. Å fremme et planforslag tidligere enn medio mars 2010 vil innebære at vi ikke kan legge kommunens høringsuttalelse til KVU som en premiss i planarbeidet.

Noen deltemaer som skal utredes er tenkt gjennomført på grunnlag av pågående utredningsarbeid i Sarpsborg kommune. Dette gjelder blant annet parkering. En forsert framdrift innebærer at vi ikke kan nyttegjøre oss fagutredninger Sarpsborg har bestilt, og som Sarpsborg betaler. Rådmannen mener dette er uheldig.

Planprogrammet fastslår at det skal være bred prosess med vekt på allment og politisk engasjement for å sikre forutsigbarhet i den videre utvikling av Fredrikstad byområde. En forsert framdrift vil innebære mindre tid til denne type prosessarbeid og forankring.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2009/12698  
**Dokumentnr.:** 1  
**Løpenr.:** 89725/2009  
**Klassering:** 140  
**Saksbehandler:** Hege Marie Edvardsen

## Møtebok

<b>Behandlet av</b> Formannskapet Bystyret	<b>Møtedato</b> 17.09.2009	<b>Utvalgssaksnr.</b> 168/09
--	-------------------------------	---------------------------------

## Kommuneplanens samfunnsdel 2011 - 2023, utkast til planprogram

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:  
Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2011 – 2023 legges ut til offentlig ettersyn.  
Høringsfrist settes til 06.11.2009.

Rådmannen anbefaler formannskapet å gi slik innstilling til bystyret:  
Endelig planprogram vedtas av formannskapet 10.12.2009.

Fredrikstad, 03.09.2009

### Sammendrag

Kommuneplanen skal rulleres i hver fireårsperiode. Førrige rullering ble ferdigstilt i februar 2007, med kommuneplan for 2006 – 2017. Ny kommuneplan vil gjelde for 2011 – 2023.

Planprogrammet beskriver noen klare utfordringer knyttet til verdiskaping, infrastruktur, befolkningssammensetning og folkehelse. Den økonomiske situasjonen gir også store utfordringer for kommunen som tjenesteprodusent.

Planprogrammet skal fastsette rammer og premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Fredrikstadsamfunnet står overfor flere store utfordringer, og ny kommuneplan skal skissere hvilke grep som må gjøres for at kommunen skal bli enda mer attraktiv for folk og næringsliv.

### Vedlegg

- 1 Kommuneplanens samfunnsdel 2011 - 2023, utkast til planprogram

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

### Saksopplysninger

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og består av en arealdel og en samfunnsdel (tidligere kalt generell del). Gjeldende kommuneplan for 2006- 2012 ble ferdigstilt februar 2007. Planen rulleres i tråd med bestemmelsene i ny Plan- og bygningslov, av 1/7-09. Ifølge loven skal planprogrammet:

1. Gjøre rede for formålet med planarbeidet
2. Gjøre rede for planprosessen med frister og deltagere
3. Vise opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt
4. Vise hvilke alternativer som vil bli vurdert
5. Vise behovet for utredninger.

Planprogrammet skal også vise opplegg for organisering og framdrift. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. (§4-1).

Kommuneplanen skal vise hvilke utfordringer kommunen og bysamfunnet står overfor. Den skal sette langsiktige mål og strategier for å nå disse. Aktuelle tiltak defineres nærmere i handlingsplan og budsjett, for kommunen som helhet og for de enkelte virksomheter. Gjennom ny plan og bygningslov søker statlige myndigheter å gjøre disse sammenhengene tydeligere og mer konkrete.

Begrunnet i temaer fra gjeldende kommuneplan, nye utfordringer og sentrale og regionale føringer skisserer planprogrammet følgende hovedtema i den nye kommuneplanen:

1. Befolkning, levekår og folkehelse
2. Identitet, kultur og bymiljø
3. Næringsliv og verdiskaping
4. Tjenester til befolkningen
5. Klima og miljø
6. Infrastruktur og arealstrategi

### Økonomiske konsekvenser

Tabellen under gir et anslag på samlede eksterne kostnader på ca. 80 000. Dette må avsettes for gjennomføring av medvirkningsprosess i samråd, og for opptrykking av statistikkgrunnlaget samt endelig plan når den er ferdig.

Det er ikke beregnet anslag på kostnadene forbundet med intern ressursbruk.

<b>Eksterne kostnader (anslag)</b>	<b>Servering</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Ressurs</b>
Åpent informasjonsmøte for høring av planprogram	950	3 000	
Samråd	2 850	3 000	
Samråd	2 850	3 000	
Åpent informasjonsmøte for høring av plan	950	3 000	
Ekstern prosessledelse i to samråd			20 000
Opptrykking av statistikkgrunnlag, til samråd (200 eks)			15 000
Opptrykking, endelig plan 500 eks			25 000
<b>Sum</b>			<b>79 600</b>

### Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

## **Vurdering**

### ***Planprosess og medvirkning***

Kommuneplangruppen er prosjektgruppe og ansvarlig for å drive planprosessen. Formannskapet er politisk styringsgruppe mens Rådmannens ledergruppe er administrativ styringsgruppe. Det foreslås å opprette en ekstern referansegruppe.

Det er gjort en mindre justering i opplegget for medvirkning, forhold til tidligere orientering i formannskapet. Dette gir en kostnadseffektivisering på ressursbruk, samtidig som det gjør det mulig å holde en stram tidsplan.

Det innebærer at det avholdes noe færre møter totalt sett. Medvirkning som tidligere var tenkt å skje i arbeidsgrupper med egne møter vil i stedet foregå i to store hovedsamlinger. I hovedsamlingene vil det organiseres temavise grupper. Til samlingene inviteres deltakere, med tanke på arbeid i spesifikke temagrupper. I tillegg vil det være åpent for alle interesserte. Medvirkning sikres også gjennom åpne informasjonsmøter i forbindelse med høringsrundene for planprogram og for endelig plan.

### ***Framdrift og politisk prosess***

Skissert framdrift forutsetter oppstart av planarbeidet i januar 2010.

I følge Plan og bygningsloven av 1/7-09 (§11-13) skal "planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegerer myndigheten i samsvar med kommunelovens regler."

Bystyret har møte den 3/12-09. Neste møte er satt til den 11/2 2010. For å sikre at planarbeidet kan komme i gang i januar 2010 er det to alternativer:

1. Bystyret delegerer vedtaksmyndigheten for planprogrammet til formannskapet. Formannskapet kan vedta endelig planprogram i møtet den 10/12-09.
2. Planprogrammet går til formannskapet den 19/11 og til bystyret 3/12. Frist for innlevering av saksdokumenter til formannskapet forskyves fra den 5/11 (som er før høringsfristen går ut) til den 13/11, for å få med høringsuttalelser på planprogrammet.

Alternativ 1 har en klar fordel med tanke på å drøfte høringsinnspill, og i forhold til å holde oppsatte frister. For å sikre forankring i bystyret kan det gis en egen orientering om planprogrammet i møtet den 3/12, dersom bystyret ønsker det.

Vi anbefaler alternativ 1 fordi dette alternativet gir bedre muligheter for å innarbeide høringsuttalelsene.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/16673  
Dokumentnr.: 19  
Løpenr.: 79345/2009  
Klassering: 214/21  
Saksbehandler: Åsa Danielsen

Off.versjon av formannskap sak 161/09 og 169/09

Setninger merket med \* er unntatt offentlighet etter off.loven §13,1.ledd/forv.loven §13.

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	29.07.2009	09/31
Formannskapet	27.08.2009	161/09
Formannskapet	17.09.2009	169/09

## Rådmannsanke primærnæringsutvalgets sak 09/31 av 29.07.09

### Gnr 214 bnr 21 Vurdering av samtykke til fradeling gitt i Primærnæringsutvalgets sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33 Ny behandling

#### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Primærnæringsutvalgets vedtak av 17.06.09 sak 09/27 oppheves under henvisning til forvaltningslovens §§ 16, 17 og 41.
2. Primærnæringsutvalget velger å ikke oppheve samtykke til fradeling gitt i utvalgets sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det er usikkert om det bevisst ble gitt feil informasjon til utvalget før behandlingen av saken. Det er også usikkert om dette forhold var bestemmende for innholdet i vedtaket i sak 07/27. Videre er det gått lang tid siden vedtaket ble fattet.

Fredrikstad, 20.07.09

#### Primærnæringsutvalgets behandling 29.07.2009:

##### Merknader:

Sigvald Oppebøen FS fremmet en skriftlig redegjørelse (se vedlegg 1)

Rådmannen kom med en merknad til saken (se vedlegg 2)

Anita Nortugs brev dat. 09.07.06 følger med som orientering til saken (se vedlegg 3) (unntatt offentlighet etter off.loven § 13.1ledd / forv.loven § 13. til formannskapets behandling 27.08.09)

Anita Nortugs brev dat. 29.07.09 ble lest opp i møtet (se vedlegg 4)

##### Forslag fremsatt i møtet:

**På vegne av Sp, Ap, FS, Frp, og H fremmet Hans Ek Sp følgende forslag:**

"Samtykket til fradeling gitt i sak 07/27 og innvilget konsesjon gitt i sak 07/33 oppheves som følge av feilaktige opplysninger gitt av eier /søker og feilaktig og mangelfull saksbehandling i

Landbruksforvaltningen i Fredrikstad kommune. Partene har fått uttale seg om en eventuell oppheving av tidligere vedtak via sine advokater. Vedtakene oppheves iht Forvaltningslovens § 35 med henvisning til Jordlovens § 12 og Rundskriv M-4/2003, pkt 5.3 siste avsnitt og Forvaltningsloven §§ 11, 27.

Vedtakene oppheves på følgende grunnlag slik:

1. På befaring stilte daværende leder av Primærnæringsutvalget, Hans Ek (Sp) følgende spørsmål til eier og selger, Marit Myhre: "Finnes det noen odels haver til eiendommen?" Svaret var at det ikke fantes noen interessert odels søker. Dette kan bevitnes av daværende og nåværende utvalgsmedlem, Eileen Dvergsdal (Ap).
2. I etterkant og etter saksbehandling av sak 07/33 om konsesjon og før saksbehandling om odelsfrigjøring, sak nr 09/16, den 25.03.2009, har det vist seg at eier Marit Myhre hadde en datter, Anita Nordtug, Anita Nordtug opplyser om at hun måtte forlate sitt hjem og odelsgård den 07.07.2006 på grunn av uoverensstemmelser med sin stefar, Arnfinn Myhre. Hun gjør rede for dette i vedlagte brev av 09.07.2006. Hennes bestemor, Eli Olsen som bodde på gården, døde 29.08.2006. Inntil 07.07.2006 hadde Anita Nordtug besøkt gården nesten daglig og hadde god kontakt med sin bestemor.
3. Anita Nordtug har imidlertid innen tidsfristens utløp gjort både landbruksforvaltningen i Fredrikstad og nabo / søkeren på tilleggsjord, Andreas Halvorsen, kjent med at hun vil hevde sin odelsrett. Ref hennes oppmøte i Landbruksforvaltningen i Fredrikstad og hennes brev av 06.03.2007.
4. Dette har landbruksforvaltningen i Fredrikstad unnlatt å opplyse Primærnæringsutvalget om. Det var først når saken om odelsfrigjøring (sak 09/16, den 25.03.2009) ble reist, at representanten Hans Ek ( Sp) ble kjent med Anita Nordtugs eksistens.
5. Anita Nordtug hevder at hun gjorde henvendelse til landbruksforvaltningen ved saksbehandler like etter at hun ble kjent med nabovarselet som ble utsendt den 21.02.2007. Henvendelsen ble gjort like etter den 06.03.2007 og rettidig da hun skrev sin klage til både jordsøker Andreas Halvorsen og selgers regnskapsfører, Arne Ingar Bossum. (som også er regnskapsfører for Andreas Halvorsen)
6. Saksbehandler har i møte med utvalgets medlemmer forklart at hun husker at Anita Nordtug møtte opp i landbruksforvaltningen rettidig og spurte om hvordan hun skulle forholde seg videre i saken. Hun husker imidlertid ikke når det skjedde om det var før eller etter fradelingsmøtet den 19.09.2007(sak 07/27). Anita Nordtug hevder at det var forut for møtet og like etter at hun skrev sitt brev til Andreas Halvorsen den 06.03.2007. Svaret saksbehandler ga Anita Nordtug var imidlertid at hun burde oppsøke en advokat om hjelp for odelsløsning.
7. Dette svaret var villedende fordi etter en fradelingssak som det her gjelder, vil odelsrettsinstituttet automatisk bli satt til side etter at gårdens bebyggelse blir fratatt og konsesjon gitt og således sterkt vanskeliggjøre en odelsløsning.
8. Saksbehandler har også i møte med utvalgets medlemmer erkjent at hun ikke ga Anita Nordtug opplysninger om hennes klagerett iht fradelingssaker i Jordlovens §12, Rundskriv M-4/2003, pkt 5.3 siste avsnitt: **"En odelsberettiget vil etter praksis ha klagerett dersom delingen medfører at eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom, jf odelsloven § 2. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger"** Det er vel også klart at på dette punkt

brøt saksbehandler Forvaltningslovens § 11.

9. Jordsøker Andreas Halvorsen er nærmeste nabo til Grindebakke. Han er jevngammel med Marit Myhre og har selvsagt kjent til at Anita Nordtug var datter på gården Grindebakke. Han har dessuten den 06.03.2007 og rettidig fått brev fra Anita Nordtug der hun tilkjennegir sin odelsrett og ønske om å få overta odelsgården som hun har best odelsrett til.
10. Det er viktig å merke seg at ovenstående opplysninger var ukjent for Primærnæringsutvalget også ved konsesjonsbehandlingen, den 14.11.2007, sak 07/33. Det er også å merke seg at på dette tidspunktet hadde saksbehandler i følge henne selv og hennes uttalelser i utvalget, kjennskap til Anita Nordtug og hennes ønske om å få overta gården Grindebakke. Saksbehandler unnlot for annen gang å opplyse utvalget om dette.
11. Anita Nordtug ble aldri underrettet av Landbruksforvaltningen i Fredrikstad om vedtaket i fradelingssak 07/27 eller i konsesjonssak 07/33. Dette er brudd på Forvaltningsloven § 27 sett i forhold til Rundskriv M-4/2003.
12. Det vises også til brev til Fredrikstad kommune av 09.06.2009 fra Anita Nortugs advokat, Anders Schjøllert Fredheim, der hennes anliggende og faktiske opplysninger blir belyst. Dette brevet ble journalført i Fredrikstad kommune den 16.06.2009, men er ikke blitt saksbehandlet av rådmannen verken forut for møtet den 17 juni eller forut for herværende møte. Brevet har iflg Landbruksforvaltningen blitt "liggende" og "glemt" på saksbehandlers bord.

Gården Grindebakke, gnr 214, bnr 21, er en odelsgård med en odeshaver som er datter av eier og uten konsesjonsplikt. Det er ikke av samfunnsmessig stor betydning at gårdens jordeiendom fradeles slik at gården mister sin karakter av å være odelseiendom, jfr Odelslovens § 2. En fradeling som omsøkt innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med jord og bygninger. Gården er etter Primærnæringsutvalget en driftsenhet som bør bestå og drives fortsatt som eget bruk. Primærnæringsutvalget ser dette for å være av større samfunnsmessig betydning enn å legge jordeiendommen til nabobruket som tilleggsjord. Eier av nabobruket er 55 år, ugift og barnløs. Anita Nordtug har klart uttalt at hun den dagen hun får overta, vil drive gården og satse på hest og hund som hovednæringsgrunnlag. Primærnæringsutvalget mener at gården egner seg meget godt til dette "

#### Votering:

Rådmannens innstilling punkt 1 og 2 falt.

Forslag fremmet av Hans Ek Sp på vegne av Sp, Ap, FS, Frp og H ble enstemmig vedtatt.

#### **Pimærnæringsutvalgets enstemmige vedtak 29.07.2009 i sak 09/31:**

"Samtykket til fradeling gitt i sak 07/27 og innvilget konsesjon gitt i sak 07/33 oppheves som følge av feilaktige opplysninger gitt av eier /søker og feilaktig og mangelfull saksbehandling i Landbruksforvaltningen i Fredrikstad kommune. Partene har fått uttale seg om en eventuell oppheving av tidligere vedtak via sine advokater. Vedtakene oppheves iht Forvaltningslovens § 35 med henvisning til Jordlovens § 12 og Rundskriv M-4/2003, pkt 5.3 siste avsnitt og Forvaltningsloven §§ 11, 27.

Vedtakene oppheves på følgende grunnlag slik:

1. Primærnæringsutvalgets vedtak av 17.06.09 sak 09/27 oppheves under henvisning til forvaltningslovens §§ 16, 17 og 41.
2. På befaring stilte daværende leder av Primærnæringsutvalget, Hans Ek (Sp) følgende spørsmål til eier og selger, Marit Myhre: "Finnes det noen odels haver til eiendommen?" Svaret var at det ikke fantes noen interessert odels søker. Dette kan bevitnes av daværende og nåværende utvalgsmedlem, Eileen Dvergsdal (Ap).
3. I etterkant og etter saksbehandling av sak 07/33 om konsesjon og før saksbehandling om odelsfrigjøring, sak nr 09/16, den 25.03.2009, har det vist seg at eier Marit Myhre hadde en datter, Anita Nordtug, Anita Nordtug opplyser om at hun måtte forlate sitt hjem og odelsgård den 07.07.2006 på grunn av uoverensstemmelser med sin stefar, Arnfinn Myhre. Hun gjør rede for dette i vedlagte brev av 09.07.2006. Hennes bestemor, Eli Olsen som bodde på gården, døde 29.08.2006. Inntil 07.07.2006 hadde Anita Nordtug besøkt gården nesten daglig og hadde god kontakt med sin bestemor.
4. Anita Nordtug har imidlertid innen tidsfristens utløp gjort både landbruksforvaltningen i Fredrikstad og nabo / søkeren på tilleggsjord, Andreas Halvorsen, kjent med at hun vil hevde sin odelsrett. Ref hennes oppmøte i Landbruksforvaltningen i Fredrikstad og hennes brev av 06.03.2007.
5. Dette har landbruksforvaltningen i Fredrikstad unnlatt å opplyse Primærnæringsutvalget om. Det var først når saken om odelsfrigjøring (sak 09/16, den 25.03.2009) ble reist, at representanten Hans Ek ( Sp) ble kjent med Anita Nordtugs eksistens.
6. Anita Nordtug hevder at hun gjorde henvendelse til landbruksforvaltningen ved saksbehandler like etter at hun ble kjent med nabovarselet som ble utsendt den 21.02.2007. Henvendelsen ble gjort like etter den 06.03.2007 og rettidig da hun skrev sin klage til både jordsøker Andreas Halvorsen og selgers regnskapsfører, Arne Ingar Bossum. (som også er regnskapsfører for Andreas Halvorsen)
7. Saksbehandler har i møte med utvalgets medlemmer forklart at hun husker at Anita Nordtug møtte opp i landbruksforvaltningen rettidig og spurte om hvordan hun skulle forholde seg videre i saken. Hun husker imidlertid ikke når det skjedde om det var før eller etter fradelingsmøtet den 19.09.2007(sak 07/27). Anita Nordtug hevder at det var forut for møtet og like etter at hun skrev sitt brev til Andreas Halvorsen den 06.03.2007. Svaret saksbehandler ga Anita Nordtug var imidlertid at hun burde oppsøke en advokat om hjelp for odelsløsning.
8. Dette svaret var villedende fordi etter en fradelingssak som det her gjelder, vil odelsrettsinstituttet automatisk bli satt til side etter at gårdens bebyggelse blir fradelt og konsesjon gitt og således sterkt vanskeliggjøre en odelsløsning.
9. Saksbehandler har også i møte med utvalgets medlemmer erkjent at hun ikke ga Anita Nordtug opplysninger om hennes klagerett iht fradelingssaker i Jordlovens §12, Rundskriv M-4/2003, pkt 5.3 siste avsnitt: **"En odelsberettiget vil etter praksis ha klagerett dersom delingen medfører at eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom, jf odelsloven § 2. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger"** Det er vel også klart at på dette punkt brøt saksbehandler Forvaltningslovens § 11.
10. Jordsøker Andreas Halvorsen er nærmeste nabo til Grindebakke. Han er

jevngammel med Marit Myhre og har selvsagt kjent til at Anita Nordtug var datter på gården Grindebakke. Han har dessuten den 06.03.2007 og rettidig fått brev fra Anita Nordtug der hun tilkjenne gir sin odelsrett og ønske om å få overta odelsgården som hun har best odelsrett til.

11. Det er viktig å merke seg at ovenstående opplysninger var ukjent for Primærnæringsutvalget også ved konsesjonsbehandlingen, den 14.11.2007, sak 07/33. Det er også å merke seg at på dette tidspunktet hadde saksbehandler i følge henne selv og hennes uttalelser i utvalget, kjennskap til Anita Nordtug og hennes ønske om å få overta gården Grindebakke. Saksbehandler unnlot for annen gang å opplyse utvalget om dette.
12. Anita Nordtug ble aldri underrettet av Landbruksforvaltningen i Fredrikstad om vedtaket i fradelingssak 07/27 eller i konsesjonssak 07/33. Dette er brudd på Forvaltningsloven § 27 sett i forhold til Rundskriv M-4/2003.
13. Det vises også til brev til Fredrikstad kommune av 09.06.2009 fra Anita Nortugs advokat, Anders Schjøllert Fredheim, der hennes anliggende og faktiske opplysninger blir belyst. Dette brevet ble journalført i Fredrikstad kommune den 16.06.2009, men er ikke blitt saksbehandlet av rådmannen verken forut for møtet den 17 juni eller forut for herværende møte. Brevet har iflg Landbruksforvaltningen blitt "liggende" og "glemt" på saksbehandlers bord.

Gården Grindebakke, gnr 214, bnr 21, er en odelsgård med en odelsøver som er datter av eier og uten konsesjonsplikt. Det er ikke av samfunnsmessig stor betydning at gårdens jordeiendom fradeles slik at gården mister sin karakter av å være odelseiendom, jfr Odelslovens § 2. En fradeling som omsøkt innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med jord og bygninger. Gården er etter Primærnæringsutvalget en driftsenhet som bør bestå og drives fortsatt som eget bruk. Primærnæringsutvalget ser dette for å være av større samfunnsmessig betydning enn å legge jordeiendommen til nabobruket som tilleggsjord. Eier av nabobruket er 55 år, ugift og barnløs. Anita Nordtug har klart uttalt at hun den dagen hun får overta, vil drive gården og satse på hest og hund som hovednæringsgrunnlag. Primærnæringsutvalget mener at gården egner seg meget godt til dette "

### **Protokolltilførsel fremsatt omforent fra Sp, Ap, Frp, H, FS:**

Generelt når det gjelder odelsaker må landbruksforvaltningen utvise forsiktighet slik at odelsøver og odelsrettsinstituttet ikke blir skadelidende. Det er usannsynlig at det er lovgivers mening at Jordloven, Forvaltningsloven og Odelsloven skal kunne anvendes slik at odelsøver bevisst skal kunne bli utspilt slik at vedkommende ikke blir underrettet og kan få prøvet sin odelsrett. Det kan ikke være riktig at landbruksforvaltningen kan medvirke til at odelsretten blir satt ut av kraft via en feilaktig fortolkning av lovverket der odelsøver blir satt på sidelinjen.

I saker der fradeling resulterer i at eiendommen mister sin karakter av å være odelseiendom må det utvises særlig aktsomhet fra Landbruksforvaltning og det politiske utvalg som er satt til å håndtere slike saker. Det står store verdier på spill og saksbehandlingen må bære preg av forsiktighet, seriøsitet og saklighet sett i forhold til Forvaltningsloven og odelsrettsinstituttet.

Odelsfrigjøring er noe av det mest alvorlige som Landbruksforvaltning og det politiske utvalg er satt til å håndtere.

I nærværende sak kan det konkluderes med at Landbruksforvaltningen i Fredrikstad ikke har gjort saksbehandlingen grundig nok sett i forhold til Jordlovens § 12 og Rundskriv M-4/2003 og Forvaltningslovens §§ 11 og 27. Dette må få følger for avgjørelsen som ble gitt i sak 07/27 og sak 07/33. Disse vedtakene må derfor oppheves som en følge av dette.

Primærnæringsutvalget opphever derfor sitt tidligere vedtak i sak 07/27 og sak 07/33.

Sett i forhold til et eventuell erstatningskrav fra partene, må dette avvises sett på bakgrunn at de selv har vært medansvarlige i den feilaktige avgjørelsen som ble fattet.

### **BEKREFTELSE:**

Ved en inkurie fra leders side, ble begge punktene i Rådmannens innstilling satt opp mot det omforente forslag fra Sp v/Hans Ek. Dette betyr at begge punktene i Rådmannens innstilling ble nedstemt. Dette er en feil! Det skulle vært stemt over nevnte punkt hver for seg.

- Utvalgets medlemmer bekrefter med dette, og er et utvalgsvedtak, at punkt 1 i Rådmannens innstilling til møte 29.07.09 er vedtatt (Sp, Ap, Frp, H, FS).
- Punkt 2 i samme innstilling er nedstemt av Sp, Ap, Frp, H, FS.
- Omforent forslag fra Sp v/Hans Ek ble i utvalgsmøte 29.07.09 ble enstemmig vedtatt (Sp, Ap, Frp, H, FS)

Denne fremgangsmåten er valgt for ikke å behøve å innkalle til et ekstraordinært utvalgsmøte. Samtlige utvalsmedlemmer har undertegnet denne bekreftelse.

### **Formannskapets behandling 27.08.2009:**

*Off.versjon av saken ble behandlet i møtet.*

Representanten Jon-Ivar Nygård (Ap) fremmet slikt forslag:  
Saken utsettes.

#### Votering:

Forslag fremmet av Jon-Ivar Nygård ble enstemmig vedtatt.

### **Formannskapets vedtak 27.08.2009:**

Saken utsettes.

### **Sammendrag**

I sak 07/27 ga Primærnæringsutvalget Marit og Arnfinn Myhre samtykke til fradeling av 16,4 dekar, derav 9,1 dekar fulldyrka mark og 7,3 dekar skogsmark og tunareal med bygninger, fra gnr 214 bnr 21, 28 og 29. I sak 07/33 ble det gitt konsesjon til nabobruker Andreas Halvorsen for å kjøpe resterende eiendom som tilleggsjord.

I ettertid har det blitt klart at Anita Nordtug Myhre, datter av Marit Myhre, og best odelsberettigede, var interessert i å kjøpe eiendommen. Hun har forlangt odelsløsning, og kjøper har svart med å be om odelsfrigjøring, en sak utvalget uttalte seg til i sak 09/17.

Utvalget mener at de på befaring før delingssaken ble gitt misvisende informasjon om det var interesse blant odelsberettigede for å overta eiendommen. I sak 09/17 ble det derfor også

vedtatt at det skulle forberedes sak for å vurdere om utvalget har anledning til å trekke tilbake delingssamtykke gitt i sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33.

I Primærnæringsutvalgets behandling 17.06, sak 09/27, gav utvalget en enstemmig tilslutning til Hans Eks omforente forslag om å oppheve tidligere delingssamtykke i sak 07/27 og innvilget konsesjon i sak 07/33.

Det ble konstatert behandlingsfeil siden partene ikke hadde fått anledning til å uttale seg, og saken ble stoppet for at partene skulle gis denne mulighet.

Det er innen gitte frist 14.07 innkommet uttalelse fra advokat Marte Reier som representerer selgere og kjøper. Det er tidligere innkommet uttalelse fra odelsøkers advokat Anders Schøllert Fredheim. Denne ble journalført 16.06 og nådde ikke fram til møtet 17.06.

### **Vedlegg**

1. Sak 09/27
2. Redegjørelse fra kommuneadvokaten datert 22.juni 2009
3. Brev fra administrasjonen til partenes advokater, datert 29.06.2009
4. Brev fra advokat Marte Reier, datert 08.07.2009
5. Brev fra advokat Anders Schøllert Fredheim, datert 09.06.2009

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

6. Sak 07/27 med vedlegg
7. Sak 07/33 med vedlegg
8. Kjøpekontrakt datert 24.05.07
9. Brev fra Anita Nortug Myhre til Andreas Halvorsen med kopi til regnskapsfører Arne Bossum, datert 6.3.2007
10. Redegjørelse fra kommuneadvokaten, datert 20.mai 2009
11. Brev fra advokat Marte Reier datert 22. mai 2009

### **Saksopplysninger**

I juni 2007 søkte Marit og Arnfinn Myhre, eierne av gnr 214 bnr 21, 28 og 29, om fradeling av 16,4 dekar, derav 9,1 dekar fulldyrka mark og 7,3 dekar skogsmark og tunareal med bygninger. Formålet med fradelingen var å selge resten av eiendommen som tilleggsjord til nabobruker Andreas Halvorsen.

4. juli ble søknaden oversendt landbruksforvaltningen fra bygnings- og reguleringsavdelingen for behandling etter jordloven.

I første møtet etter ferien, 19. september, ble delingssaken behandlet av Primærnæringsutvalget. Utvalget var på befaring på eiendommen samme dag, i forkant av behandlingen. Administrasjonen hadde forberedt delingssaken i henhold til jordlov med tilhørende rundskriv. Fradelingen ble innvilget som omsøkt.

10. oktober mottok kommunen konsesjonssøknad fra Andreas Halvorsen. Konsesjonssøknaden ble innvilget i møte 14. november.

Overdragers eldste datter og best odelsberettigede til eiendommen, Anita Nortug Myhre, reiste odelsløsningssak i oktober 2008. I september 2008 søkte Andreas Halvorsen Fylkesmannen om odelsfrigjøring av eiendommen. Fylkesmannen fant at de formelle vilkårene for

odelsfrigjøring foreligger og sendte saken til kommunen for uttalelse før fylkeslandbruksstyrets behandling. Odelstingsfrigjøringsaken ble behandlet 25. og 30.mars 2009.

Primærnæringsutvalget gjorde følgende vedtak 30.mars:

1. Primærnæringsutvalgets vedtak av 25.03.08 i sak 09/16 oppheves med hjemmel i forvaltningslovens §§ 35 og 41.
2. I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter tilrår Primærnæringsutvalget fylkeslandbruksstyret å ikke innvilge odelsfrigjøring for gnr 214, bnr 21 i Fredrikstad.
3. Utvalget ber om at det blir forberedt sak til neste møte om utvalget har anledning til å trekke tilbake delingsstillatelse gitt i sak 07/27 og konsesjon gitt i sak 07/33 med bakgrunn i at utvalget mener å ha fått uriktige opplysninger fra søkerne i sak 07/27.
4. I forberedelsen av saken må det framkomme at odelsberettigede ved henvendelse til landbruksforvaltningen ikke ble opplyst om hennes klageadgang i delingssaken.

Ut fra punkt 3 ble "Vurdering av samtykke til fradeling gitt i Primærnæringsutvalgets sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33", lagt fram i møte 17.06.09 som sak 09/27 med følgende forslag til vedtak:

"Primærnæringsutvalget velger ikke å gå videre med sak om å oppheve samtykke til fradeling gitt i utvalgets sak 07/27 og konsesjonssamtykke gitt i sak 07/33

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det er usikkert om det bevisst ble gitt feil informasjon til utvalget før behandlingen av saken. Det er også usikkert om dette forhold var bestemmende for innholdet i vedtaket i sak 07/27. Videre er det gått lang tid siden vedtaket ble fattet."

I Primærnæringsutvalgets behandling 17.06, sak 09/27, gav utvalget en enstemmig tilslutning til Hans Eks omforente forslag om å oppheve tidligere følgende vedtak, delingssamtykke i sak 07/27 og konsesjon gitt i sak 07/33 samt protokolltilførsel:

"Samtykket til fradeling gitt i sak 07/27 oppheves som følge av feilaktige opplysninger gitt av eier /søker og feilaktig og mangelfull saksbehandling av rådmannen i Fredrikstad kommune. Partene har fått uttale seg om en eventuell oppheving av tidligere vedtak på eget grunnlag og via sine advokater. Vedtaket oppheves iht Forvaltningsloven § 35 på følgende grunnlag slik:

1. På befaring stilte daværende leder av Primærnæringsutvalget, Hans Ek (Sp) følgende spørsmål til eier og selger, Marit Myhre: "Finnes det noen odelshever til eiendommen?" Svaret var at det ikke fantes noen interessert odels søker. Dette kan bevitnes av utvalgsmedlem, Eileen Dvergsdal (Ap).
2. I etterkant og etter saksbehandling av sak 07/33 om konsesjon og før saksbehandling om odelsfrigjøring, sak nr 09/16, den 25.03.2009, har det vist seg at eier Marit Myhre hadde en datter, Anita Nordtug \*setning unntatt offentlighet.. Hennes bestemor, Eli Olsen som bodde på gården, døde 29.08.2006.\*Setning unntatt offentlighet, hadde Anita Nordtug besøkt gården nesten daglig og hadde god kontakt med sin bestemor.
3. Anita Nordtug har imidlertid innen tidsfristens utløp gjort sin odelsrett synlig overfor både rådmannen i Fredrikstad og nabo / søkeren på tilleggsjord, Andreas Halvorsen. Ref hennes oppmøte hos rådmannen i Fredrikstad og hennes brev av 06.03.2007.
4. Dette har rådmannen i Fredrikstad unnlatt å opplyse Primærnæringsutvalget om. Det var først når saken om odelsfrigjøring (sak 09/16, den 25.03.2009) ble reist, at representanten Hans Ek (Sp) ble kjent med Anita Nordtugs eksistens.
5. Anita Nordtug hevder at hun gjorde henvendelse til rådmannen like etter at hun ble kjent med nabovarselet som ble utsendt den 21.02.2007. Henvendelsen ble gjort like etter den 06.03.2007 og rettidig da hun skrev sin klage til både jordsøker Andreas Halvorsen og selgers regnskapsfører, Arne Ingar Bossum. (som også er regnskapsfører for Andreas Halvorsen)

6. Rådmannen har i møte med utvalgets medlemmer forklart at han husker at Anita Nordtug møtte opp rettidig og spurte om hvordan hun skulle forholde seg videre i saken. Han husker imidlertid ikke når det skjedde om det var før eller etter fradelingsmøtet den 19.09.2007(sak 07/27). Anita Nordtug hevder at det var forut for møtet og like etter at hun skrev sitt brev til Andreas Halvorsen den 06.03.2007. Svaret rådmannen ga Anita Nordtug var imidlertid at hun burde oppsøke en advokat om hjelp for odelsløsning.
7. Dette svaret var villedende fordi etter en fradelingssak som det her gjelder, ville odelsrettsinstituttet bli fraveket automatisk etter at gårdens bebyggelse var fradelt og konsesjon gitt.
8. Rådmannen har også i møte med utvalgets medlemmer erkjent at han ikke ga Anita Nordtug opplysninger om hennes klagerett iht fradelingssaker i Jordlovens §12, Rundskriv M-4/2003, pkt 5.3 siste avsnitt: **"En odelsberettiget vil etter praksis ha klagerett dersom delingen medfører at eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom, jf Odelsloven § 2. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med bygninger"** Det er vel også klart at på dette punkt brøt rådmannen Forvaltningslovens § 11.
9. Jordsøker Andreas Halvorsen er nærmeste nabo til Grindebakke. Han er jevngammel med Marit Myhre og har selvsagt kjent til at Anita Nordtug var datter på gården Grindebakke. Han har dessuten den 06.03.2007 og rettidig fått brev fra Anita Nordtug der hun tilkjennegir sin odelsrett og ønske om å få overta odelsgården som hun har best odelsrett til.
10. Det er viktig å merke seg at ovenstående opplysninger var ukjent for Primærnæringsutvalget også ved konsesjonsbehandlingen, den 14.11.2007, sak 07/33. Det er også å merke seg at på dette tidspunktet hadde rådmannen i følge han selv og hans uttalelser i utvalget, kjennskap til Anita Nordtug og hennes ønske om å få overta gården Grindebakke. Rådmannen unnlot for annen gang å opplyse utvalget om dette.
11. Anita Nordtug ble aldri underrettet av Rådmannen i Fredrikstad om vedtaket i fradelingssak 07/27 eller i konsesjonssak 07/33. Dette er brudd på Forvaltningsloven § 27 sett i forhold til Rundskriv M-4/2003.

Gården Grindebakke, gnr 214, bnr 21, er en odelsgård med en odelsøver som er datter av eier og uten konsesjonsplikt. Det er ikke av samfunnsmessig stor betydning at gårdens jordeiendom fradeles slik at gården mister sin karakter av å være odelseiendom, jf Odelslovens § 2. En fradeling som omsøkt innebærer at den odelsberettigede mister muligheten til å overta odelseiendommen med jord og bygninger. Gården er etter Primærnæringsutvalget en driftsenhet som bør bestå og drives fortsatt som eget bruk. Primærnæringsutvalget ser dette for å være av større samfunnsmessig betydning enn å legge jordeiendommen til nabobruket som tilleggsjord.

Anita Nordtug har klart uttalt at hun den dagen hun får overta, vil drive gården og satse på hest og hund som hovednæringsgrunnlag. Primærnæringsutvalget mener at gården egner seg meget godt til dette ”.

#### Votering:

Enstemmig som forslag fremmet i møtet.

#### Protokolltilførsel:

På vegne av hele utvalget ble følgende protokolltilførsel fremmet:

Generelt når det gjelder odelsaker må rådmannen utvise forsiktighet slik at odelsøver og odelsrettsinstituttet ikke blir skadelidende. Det er ikke meningen med Forvaltningsloven at odelsøver skal kunne bli utspilt slik at vedkommende ikke blir underrettet og kan få prøvet sin

odelsrett. Det kan ikke være riktig at rådmannen kan medvirke til at odelsretten blir satt ut av kraft via en fortolkning av Forvaltningsloven der odelsretten blir satt på sidelinjen.

I saker der fradeling resulterer i at eiendommen mister sin karakter av å være odelseiendom må det utvises særlig aktsomhet fra rådmann og det politiske utvalg som er satt til å håndtere slike saker. Det står store verdier på spill og saksbehandlingen må bære preg av forsiktighet, seriøsitet og saklighet sett i forhold til odelsrettsinstituttet.

Odelstildeling er noe av det mest alvorlige som rådmannen og det politiske utvalg er satt til å håndtere.

I nærværende sak kan det konkluderes med at rådmannen i Fredrikstad ikke har gjort saksbehandlingen grundig nok sett i forhold til Rundskriv M-4/2003 og Forvaltningslovens §§ 11 og 27. Dette må få følger for avgjørelsen som ble gitt i sak 07/27 og sak 07/33. Disse vedtakene må derfor oppheves som en følge av dette.

Primærnæringsutvalget opphever derfor sitt tidligere vedtak i sak 07/27 og sak 07/33.

Sett i forhold til et eventuelt erstatningskrav fra partene må dette avvises sett på bakgrunn at de selv er medansvarlige i den feilaktige avgjørelsen som ble fattet.”

Det ble imidlertid konstatert behandlingsfeil siden partene ikke hadde fått anledning til å uttale seg før vedtaket ble fattet, forvaltningslovens §§ 17 og 16, og 41, og vedtaket ble annullert. Saken tas nå opp igjen etter at partene er gitt denne mulighet. Varsling til partenes advokater ble sendt i brev datert 29.06 med uttalelsesfrist 14.07.

Det er innen gitte frist 14.07 innkommet uttalelse fra advokat Marte Reier som representerer selgere og kjøper. Hun påpeker at det vil innebære lovanvendelsesfeil, saksbehandlingsfeil og myndighetsmisbruk dersom kommunen nå omgjør sine egne vedtak.

Hun viser til at Nortug har vært kjent med delingssøknaden og det planlagte salget før delingssamtykke ble gitt og har kunnet søke juridisk bistand dersom hun ønsket å overta eiendommen. Ettersom Nortug ikke ville ha anledning til å ta eiendommen på odel uten at hennes mor selger den, ville hennes odelsrett ikke bli aktualisert. Hun har dermed formodentlig ikke hatt noe ønske om å påklage delingssøknaden, hvilket hun heller ikke har gjort.

Hjemmel for kommunens omgjøring av vedtak vil da måtte grunnes i forvaltningslovens § 35. I følge forvaltningslovens § 35 kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom:

- a) Endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
- b) Underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
- c) Vedtaket må anses ugyldig.

Forutsetningene under a) og b) er ikke tilstede.

Hun anfører at grunnlag for ugyldighet heller ikke er tilstede. Vedtak om deling er i samsvar med jordlovens § 12 med rundskriv. Gitte konsesjon er i samsvar med konsesjonslovens formålsbestemmelse. Det foreligger derfor ikke feil ved rettsanvendelsen, herunder myndighetsmisbruk.

Det er ikke gitt feil opplysninger om faktum som er avgjørende for om det er adgang til å gi samtykke til deling og til konsesjon. Eventuelle feil i faktum som kan påvirke skjønnsutøvelsen, medfører ikke ugyldighet.

Forvaltningsorganet har ingen plikt til å innhente informasjon om mulige odelsberettigede eller varsle disse om delings - og konsesjonssøknad.

Avgjørelsen av om et vedtak skal ansees som ugyldig, som hovedregel skal fattes på grunnlag av om det hadde blitt ansett som ugyldig om det hadde blitt prøvet av domstolene. Det vises til Norsk Lovkommentar, note 862.

Forvaltningspraksis i tilsvarende delingssaker viser at selv om odelsberettigedes interesser hadde vært vurdert i saken, hadde dette alene ikke kunnet begrunne et avslag om deling. Et kommunalt avslag ville blitt påklaget til Fylkesmannen av selgerne, hvoretter delingssamtykke ville blitt gitt av klagemyndigheten.

Den odelsberettigede må forholde seg til odelsloven og gå til løsningssak dersom det er ønskelig å benytte odelsretten.

Advokaten avslutter med at det er deres oppfatning at dersom kommunen her fatter vedtak om å omgjøre sine tidligere vedtak om samtykke til deling og gitte konsesjon, så vil det være et ugyldig vedtak som kan begrunne erstatningsansvar for kommunen i forhold til selgere og kjøper. Disse har i god tro innrettet seg etter vedtakene, men er innforstått med odelsberettigedes mulighet av å ta den solgte eiendommen tilbake gjennom odelsloven.

Kopi av brevet fra advokat Marte Reier er sendt hennes advokat Anders Schøllert Fredheim til orientering. Av hensyn til saksframleggets utsending er gitt en kort frist i ferietiden, til mandag den 20. juli. Det er så langt ikke mottatt noen henvendelse på dette eller varslingen.

Odelssøkers advokat sendte imidlertid brev datert 09.06.2009. Brevet er poststemplet 16.06 og nådde ikke landbruksforvaltningen før møtebehandlingen den 17.06.

Han anfører at Nortug Myhre henvendte seg til kommunen i mars måned 2007. Naboer til eiendommen hadde gjort henne oppmerksom på hva som var i gjære etter å ha mottatt nabovarsel om deling. Hun kontaktet kommunen med spørsmål omkring eiendommens formelle status. Hun hadde ikke fått svar. Advokaten viser til at klienten har rett til å uttale seg ifølge rundskriv. At hun ikke fikk denne muligheten innebærer saksbehandlingsfeil. Nortug Myhre kontaktet advokat i februar 2008, i etterkant av at eiendomsoverdragelsen var tinglyst.

Han viser til forvaltningslovens § 36 hvoretter saksomkostninger skal tilkjennes den part som får vedtak endret i sitt favør.

Saken legges nå fram for ny behandling.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

### **Vurdering**

I følge forvaltningslovens § 35 kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom:

- a) Endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
- b) Underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller

c) Vedtaket må anses ugyldig.

Forutsetning a eller b er ikke aktuelle, slik at skal Primærnæringsutvalgets vedtak i sak 07/27 og sak 07/33 omgjøres må vedtakene anses ugyldige.

Det er etter rådmannens vurdering ikke grunnlag for å oppheve vedtakene i sak 07/27 og 07/33 på grunn av saksbehandlingsfeil. Forhold angående odel er i hovedsak privatrettslige og forvaltningen har derfor bedt Anita Nordtug Myhre søke advokathjelp.

Selv om det ble gitt uriktige opplysninger, vil det likevel være tvil om det i dette tilfellet er grunnlag for oppheving av delings- og konsesjonsvedtak. Hvis dette er forhold som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, kan det i utgangspunktet begrunne ugyldighet av vedtaket. En odelsrettshaver er ikke part i en delingssak. Rundskriv M-4/2003 fastslår at en odelsberettiget ikke har klagerett i kraft av sin odelsrett, men "vil etter praksis ha klagerett dersom eiendommen mister sin karakter av å være en odelseiendom. Det samme gjelder dersom fradelingen innebærer at den odelsberettigede mister sin mulighet til å overta eiendommen med bygninger."

Dette viser at slike spørsmål kan være relevante. Men odels spørsmål skal i utgangspunktet ikke vektlegges i et vedtak om fradeling, slik at forholdet skal ikke være avgjørende i et vedtak om fradeling.

I en vurdering om et vedtak skal oppheves på grunn av at det er lagt feil faktiske forhold til grunn i saksbehandlingen, må det også vurderes hvordan en omgjøring av vedtaket vil gå ut over en annen part i saken. Hensynet til den som har innrettet seg etter vedtaket veier normalt tyngre jo lengre tid som har gått. Tidsforløpet kan medføre at en interesseavveining nå faller ut i vedkommendes favør, selv om den ikke ville gjort det om ugyldighetsspørsmålet hadde kommet opp kort tid etter at vedtaket var fattet.

I dette tilfelle vil en omgjøring av vedtaket ikke bare gå ut over ekteparet Myhre, men også Andreas Halvorsen. Han kan ikke klandres for at det ble gitt uriktige opplysninger. På den annen side, han ble tilskrevet av Anita Nordtug Myhre og gjort klar over at når eiendommen ble solgt ville hun kjøpe den tilbake på odel. Han har fått sterke signaler om at ervervet kunne bli omgjort, og kunne derved ha tatt hensyn til dette i forhold til hvordan han innrettet seg. Senere har også Nordtug Myhre gått til odelsløsningssak. Selv om Halvorsen har kunnet ta hensyn til at ervervet kunne bli omgjort, tilsier likevel tidsaspektet at det er uheldig å gjøre om på vedtakene nå.