



Møteprotokoll Planutvalget

Dato: 24.04.2025
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 17:00 til kl. 17:30
Saksnr. fra/til: 27/25 – 34/25

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.	Møtt for
Ole Johan Hellås Lakselv	Leder	FRP	
Voica Dumitrascu Imrik	Medlem	AP	
Jaran Berg	Medlem	AP	
Inger Christine Mulvad Apenes	Nestleder	H	
Wenche Lene Jørgensen	Medlem	H	
Leif Willy Eriksen	Medlem	FRP	
Bianca Elise Skoglie	Medlem	FRP	
Inger Lise Sandvik	Medlem	R	
Anja Rolf	Medlem	BYM	
Inger Johanne Stølan Hymer	Varamedlem	KRF	Tomas Pål Tálos INP
Roger Søråsdekkam	Medlem	INP	

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Per-Erik Torp	Direktør byutvikling
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Gard Skoe Fredriksen	Virksomhetsleder areal og samferdsel
Snorre Huseby	Kst. virksomhetsleder byggesak og geomatikk
Irene Lundstrøm	Møtesekretær

Ole Johan Lakselv
leder

Inger Christine Apenes
nestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalgets medlemmer var på befaring i sak 33/25 med felles avreise fra rådhuset kl. 14:15.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste med ettersendt sak 30/25, samt endret saksrekkefølge ble godkjent.

Sak 33/25: Tiltakshaver ønsket å trekke saken for videre behandling, et enstemmig planutvalg vedtok å trekke saken fra sakskartet.

Sak 30/25: Ettersendt sak ble sendt planutvalgets medlemmer 22.04.2025.

Sak 29/25: Nytt vedlegg i saken ble sendt planutvalgets medlemmer 24.04.2025.

Habilitet:

Det var ingen som stilte spørsmål ved sin habilitet.

Saksrekkefølge:

34/25, 27/25 – 32/25. Sak 33/25 utgår.

Nestleder Inger Christine Mulvad Apenes (H) var leder i møtet under behandling av sak 29/25.

Protokollen:

Protokollen er godkjent 28.04.2025, og signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 3/25	Orientering om detaljregulering av fv. 381 utbedring av Seppoveien, ved Østfold fylkeskommune	
OS 4/25	Orientering fra administrasjonen	
PS 27/25	Referatsaker	
RS 4/25	Vedtak i klagesak - Eiendom 55/6 - Vikerveien 97 - Avslag fradeling av ny tomt for bebyggelse	
PS 28/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 24.04.2025	
PS 29/25	Eiendom 439/1 og 439/164, Fuglevik gård - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom	
PS 30/25	Forslag til detaljregulering for Kjøkøysund bru - arealplanID 1165 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune	
PS 31/25	Oppdeling av bolig - Voldportgaten 75	
PS 32/25	Søknad om bruksendring - Raadhusgaten 18B	
PS 33/25	Vikaneveien 317 - Klage på avslått søknad om ombygging av bolig	
PS 34/25	Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte	

OS 3/25 Orientering om detaljregulering av fv. 381 utbedring av Seppoveien, ved Østfold fylkeskommune

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Orientering ved Lene Lie Hermansen, Østfold fylkeskommune.

OS 4/25 Orientering fra administrasjonen

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Ingen orientering.

PS 27/25 Referatsaker

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Referatsaken tas til orientering.

PS 28/25 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 24.04.2025

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

1, Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 24.04.2025 tas til orientering.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 29/25 Eiendom 439/1 og 439/164, Fuglevik gård - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 9 avslås søknad om konsesjon fra Carl Haakon Garder for erverv av eiendom 439/1 og 439/164.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Det ble lagt fram et nytt vedlegg i saken til behandlingen.

Ole Johan Hellås Lakselv (FrP) fremmet på vegne av FrP og INP følgende forslag:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2, 9 og 9 a gis Carl Haakon Garder konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 439/1 og 439 164 i Fredrikstad kommune.

Begrunnelse:

Utvalget slutter seg til administrasjonens innstilling når det gjelder følgende momenter:

- Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- Om erververen er skikket til å drive eiendommen
- Om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Når det gjelder hensynet til driftsmessig god løsning og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet bemerker utvalget følgende:

Jorda på eiendommen er av tidligere eier leid ut til Lars-Håkon Wennersberg til og med vekstsesongen 2033. Leieavtalen kan ikke sies opp av hverken selgeren eller kjøperen av eiendommen. Dersom leietakeren ikke selv sier opp leieavtalen, vil jorda bli drevet på samme måte som i dag til og med 2033. Etter utvalgets syn innebærer ervervet derfor en videreføring av en allerede eksisterende driftsmessig god løsning.

Administrasjonen har lagt til grunn at søker ikke har planer om å drive tradisjonelt landbruk på Fuglevik gård. I konsesjonssøknaden er det opplyst at erververs planer er «gårdsdrift og forvaltning av eiendommen og tilliggende feste- og leieforhold».

Fra dette kan det etter utvalgets syn ikke slutes at søker ikke planlegger å drive tradisjonelt landbruk på Fuglevik gård. Jordleieavtalen som hefter på eiendommen, ble inngått av forrige eier. Avtalen kan iht. jordlovens bestemmelser ikke sies opp av grunneier.

Søkeren er derfor – med mindre leietakeren sier opp - uansett henvist til å leie ut jorda til og med vekstsesongen 2033. At eiendommen var leid ut da han kjøpte den, er et forhold utenfor søkers kontroll. At søkeren derfor uansett ikke kan drive eiendommen selv før tidligst i 2034, taler etter utvalgets syn derfor ikke mot at konsesjon innvilges. Utvalget har ikke grunnlag for å si noe sikkert om søker kommer til å drive jorda i egen regi fra og med 2034, eller om han kommer til å inngå ny leieavtale. Etter utvalgets syn er dette uansett ikke avgjørende for om konsesjon bør gis.

Utvalget har i denne vurderingen lagt vekt på at problemstillingene knyttet til høy andel leiejord i landbruket gjelder for store deler av Norge. Forskjellen mellom eiendomsstrukturen og antall aktive bønder reiser komplekse spørsmål og berører en rekke kryssende interesser.

Disse spørsmålene bør etter utvalgets syn ikke søkes løst gjennom den enkelte kommunes skjønnsutøvelse innenfor dagens konsesjonsregelverk. Utvalget viser her også at statens forkjøpsrett til landbrukseiendommer ble opphevet i 2001. Dersom konsesjonssøknader for landbrukseiendommer, der jorda allerede er leid ut, avslås med den begrunnelse at jorda bør drives av eieren – slik at det kun er leietakeren som kan få konsesjon – kan dette fremstå som en slags «kommunal gjeninnføring av offentlig forkjøpsrett». Inntil det evt. kommer endringer i lovverk eller rundskriv, bør den enkelte kommune, herunder også Fredrikstad kommune, etter utvalgets syn videreføre det som synes å være vanlig praksis i Norge, nemlig at konsesjonssøknader ikke avslås med den begrunnelse av gården heller burde ha blitt solgt til den som allerede leier jorda på eiendommen.

Administrasjonens innstilling viser ikke direkte til at jorda heller bør kjøpes av leietakeren. Men slik innstillingen samlet sett er begrunnet, kan den ikke forstås annerledes enn at eiendommen etter administrasjonen syn bør selges til Wennersberg, som allerede leier jorda.

Utvalget viser her til et salg til andre enn Wennersberg ikke ville ha endret på at jorda til og med 2033 uansett ville ha blitt drevet av Wennersberg, og at administrasjonen begrunner avslaget med at jorda på eiendommen bør drives av eieren (et hensyn som ikke oppnås ved salg til andre enn Wennersberg).

Iht. rundskriv M-1/2021 kan kommunens ønske om at eiendommen bør brukes som tilleggsjord til nabobruk inngå i begrunnelsen for å avslå en konsesjonssøknad. Men dette er betinget av at «kommunen har påvist at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord.»

I saksdokumentene er det ingen holdepunkter for at det er konkret avklart at Wennersberg er interessert i å kjøpe eiendommen. Det er derfor ikke «påvist at det er konkret interesse for eiendommen som tilleggsjord» i rundskrivets forstand. Etter utvalgets syn er det derfor ikke faktisk grunnlag for å avslå søknaden på grunnlag av at det er «påvist interesser konkret interesse for eiendommen som tilleggsjord».

Oppsummert er det utvalgets syn at en videreføring av dagens driftsopplegg, der dagens leieavtale videreføre, ivaretar hensynet til en driftsmessig god løsning.

Basert på at både søkeren (som skal drive skogen selv) og leietakeren har nødvendig kompetanse og erfaring for å drive eiendommens skogs- og jordressurser på en god måte, mener utvalget også at hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet hensyntas på en god måte.

Samlet sett er det derfor utvalgets syn at søknaden bør innvilges.

Utvalget har vurdert, men ikke funnet det nødvendig å stille vilkår, herunder vilkår om boplikt. Utvalget viser her til administrasjonens begrunnelse.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 7 stemmer (Ap 2, H 2, KrF 1, R 1, BYM 1) mot 4 stemmer (FrP 3, INP 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Ole Johan Hellås Lakselv.

PS 30/25 Forslag til detaljregulering for Kjøkkøysund bru - arealplanID 1165 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

Planutvalgets innstilling til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Kjøkkøysund bru, arealplanID 1165, plankart 1 og 2 datert 04.05.2022, sist revidert 13.03.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.05.2022, sist revidert 19.03.2025.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Saken ble ettersendt planutvalgets medlemmer 22.04.2025.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 31/25 Oppdeling av bolig - Voldportgaten 75

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

1. Søknad om oppdeling av eksisterende boenhet med seksjonsnummer 6 til to boenheter innvilges i medhold av plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre saksbehandling.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 32/25 Søknad om bruksendring - Raadhusgaten 18B

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

1. Søknad om bruksendring godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 33/25 Vikaneveien 317 - Klage på avslått søknad om ombygging av bolig

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

Ingen vedtak.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Tiltakshaver ønsket å trekke byggesaken fra videre behandling.

Klagesaken gjelder et omsøkt prosjekt som ikke lenger er aktuelt å gjennomføre.

Planutvalget vedtok å trekke saken fra sakskartet.

PS 34/25 Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:

Bianca Elise Skoglie (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 3, KrF 1, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, BYM 1).