

Indre Østfold kommune
v/ saksbehandler Mari Høgås Dalhus

Sendt per e-post: mari.hogas.dalhus@io.kommune.no

CMS Kluge
Bryggegate 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Knut Seemann-Berg
Advokat
Vår ref 324368-004

PLANPROSESS – SKÅRUDDALEN PUKKVERK

3. april 2025

Vi viser til sak med deres ref. 2020/4011, som gjelder detaljreguleringsplanforslag for Skåruddalen pukkverk, på eiendommen gnr. 439, bnr. 1. CMS Kluge Advokatfirma AS bistår John Erling Grav («Grav»), som er eier av nevnte eiendom.

Status i saken er at Grav den 13. mai 2024 ble ilagt pålegg fra Indre Østfold kommune, om å tilbakeføre pukkverksområdet til landbruksområde. Pålegget ble gitt som følge av at tidligere leietaker på eiendommen, Sørleie Pukk AS («Sørleie»), hadde drevet ulovlig virksomhet i pukkverket, herunder ved uttak av masser langt utover tillatt volum i tidligere reguleringsplan. Vi nevner i den forbindelse at Sørleie, etter det vi forstår, fortsatt driver næringsvirksomhet på eiendommen – til tross for at verken offentlige tillatelser eller privatrettslig adgang til dette foreligger. Vi legger til grunn at denne ulovlige virksomheten vil bli fulgt opp fra kommunens side.

Som følge av Sørlies ulovlige drift, hevet Grav de tidligere leieavtalene med Sørleie våren 2024. Vi oppfatter at kommunen er kjent med dette. Det er derfor overraskende at planprosessen som ble igangsatt av Sørleie tilbake i 2016/2017 – og som siden det tidspunktet har vært preget av fullstendig mangel på fremdrift, som følge av manglende prioritering fra forslagsstiller – ikke er avsluttet av kommunen.

Som kommunen antakelig er kjent med, har private aktører, som ikke har noen rettslig tilknytning til det området som forsøkes regulert, ikke adgang til å fremme planforslag. Vi viser for ordens skyld til Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, del 1, Planlegging og ekspropriasjon (3. utgave, 2018), på s. 388:

CMS Kluge Advokatfirma AS is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at cms.law

CMS Locations: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

3 Hvem som kan fremsette privat reguleringsforslag

- ⁶ Ifølge pbl. § 3-2 annet ledd har «offentlige organ og private» rett til å få forslag til detaljreguleringsplan vurdert etter § 12-11. Det gjelder ifølge § 12-3 annet ledd «private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter». Inn under det går private som er tiltakshaver for et tiltak etter planen. Eierne av eiendommen kan fremme forslag selv om en annen skal stå som tiltakshaver. Eierne vil for eksempel klargjøre hva som kan oppføres på en tomt før han selger den. Tilsvarende må en potensiell kjøper av eiendommen kunne fremme forslag.
- ⁷ Private som ikke har noen rettslig tilknytning til det område forslaget gjelder, kan ikke fremme forslag. Private organisasjoner kan fremme forslag selv om de ikke har noen rettslig tilknytning til eiendommen, forutsatt at forslaget berører interesser som organisasjonen skal fremme. For eksempel må en naturvernorganisasjon kunne fremme forslag om en verneplan. I praksis har det forekommet at også enkeltpersoner har fremmet forslag ut fra et allment ønske om en spesiell utnyttelse av et område. Det må antas at kommunen kan avvise et slikt forslag.

Sørli har, som følge av Gravs heving av leieavtalene i mars 2024, ingen adgang eller rett til å disponere arealer på Gravs eiendom. Følgelig har Sørli ingen rettslig tilknytning til pukkverksområdet, og planforslaget skal dermed avvises. Vi ber om at dette gjøres innen kort tid.

På sin side, vil Grav sørge for å holde fremdrift i sin, nylig iverksatte planprosess, som ledd i oppfyllelse av kommunens pålegg av 13. mai 2024.

Ved spørsmål til ovennevnte kan undertegnede kontaktes på telefon 95 42 7199, eller per e-post knut.seemann-berg@cms-kluge.com.

Med vennlig hilsen



Knut Seemann-Berg
Advokat
CMS Kluge Advokatfirma AS

Oppdragsansvarlig advokat: Apelseth, Matias