

MØTEINNKALLING

Møtested: Formannskapssalen

Møtedato: 02.04.2013

Tid: 18.00

Eventuelle forfall meldes til gruppeleder, jfr. påske.

SAKLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Side
Tittel		
14/13	13/530	
GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 12.02.13		
15/13	13/539	
HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 02.04.13 - REFERATER		
16/13	13/433	
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TUNET PÅ FOSSUM GÅRD, GNR. 164, BNR. 1, EIDSBERG KOMMUNE		
17/13	13/29	
NORTURA - KONSEKVENsutredning		
18/13	13/380	
AVTALE OM UTBYGGING MELLOM NORTURA SA OG EIDSBERG KOMMUNE		
19/13	13/437	
OPSAHL GÅRD - 57/1 - DETALJREGULERING ANGÅENDE UTBYGGING AV OMRÅDET		
20/13	12/1032	
FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR RAMSTAD 4		
21/13	13/82	
ÅSEN SKOG III - SPØRSMÅL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLANARBEID FOR UTVIDELSE AV BOLIGFELT PÅ ÅSEN SKOG		
22/13	13/499	
NM PÅ SKI - HØYTORP FORT - MINDRE ENDRINGER AV REGULERINGSPLAN		

23/13 13/499

NM PÅ SKI - HØYTORP FORT - FORELØPIG KOSTNADSOVERSLAG

24/13 13/518

REVISJON REGULERINGSPLAN HÆRLAND GRUSTAK/NORDSKOGEN

25/13 13/298

RUGDEVEIEN - 57/85 - LEILIGHETSKOMPLEKS

26/13 12/831

FAGERTUN - 182/42 - SALG AV DELER AV EIENDOMMEN – KLAGE PÅ VEDTAK

27/13 12/1219

SLORAVEIEN 46 - 194/2 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL RIGGPASS FOR NORTURA - NY
BEHANDLING

28/13 12/1087

VAMMAVEIEN 120 - 37/7 OG 40/6 - INNREDNING AV LOFT I UTHUS TIL
LEILIGHET FOR SESONGARBEIDERE DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL

29/13 13/184

FOSSUM - 164/1 - FRADELING AV 2 BOLIGER - DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG FRADELING ETTER JORDLOVENS §12

30/13 12/946

GNR. 89, BNR. 12 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS
AREALDEL

31/13 13/39

ØRKENVEIEN 54 - 199/14 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG SØKNAD OM FRADELING AV KÅRBOLIG
MED TOMT

32/13 12/1166

E18 MELLEBY - MOMARKEN. NY INNDELING AV VEGNETTET ETTER
UTBYGGING

33/13 13/454

AVTALE OM KART- OG GEODATASAMARBEID MELLOM ASKIM KOMMUNE OG
EIDSBERG KOMMUNE



Anne Borger Mysen
Leder

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	14/13	02.04.2013

GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 12.02.13

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
14/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:033	Arkivsaknr.:13/530	L.nr.: 2634/13
Saksb.: Tone Åsrud Reime		

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 12.02.13 godkjennes.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Protokoll.

Protokoller fra offentlige utvalg skal formelt godkjennes før vedtakene iverksettes. I praksis godkjenner hovedutvalgsleder Anne B. Mysen (H) protokollen på vegne av hovedutvalget når denne er ferdigskrevet.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	15/13	02.04.2013

HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 02.04.13 - REFERATER

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
15/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:033 Arkivsaknr.:13/539 L.nr.: 2653/13
Saksb.: Tone Åsrud Reime

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Referat fra Fylkesmannen i Østfold fra møte 13.02.13: Referat fra møte om tillatelse til midlertidig utslipp ifm flytting av renseanlegg - Vedligger

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	16/13	02.04.2013

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TUNET PÅ FOSSUM GÅRD, GNR. 164, BNR. 1, EIDSBERG KOMMUNE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
16/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 164/1 Arkivsaknr.:13/433 L.nr.: 2727/13
Saksb.: Frank Bjøringsøy

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel i LNF-område, kvalitetsklasse 2, og kommuneplanens bestemmelse §3 pkt.3 vedrørende kvote for spredt boligbygging, for fradeling av tunet på Fossum, gnr. 164 bnr 1 i Eidsberg kommune. Det fradelte arealet blir en selvstendig boligeiendom med 2 boenheter i eksisterende våningshus, med et areal på ca. 12 dekar, som omsøkt og vist på vedlegg 2. Tiltak og bruksendringer på det fradelte arealet som går utover dette, unntatt til landbruksformål, må avklares enten gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om dispensasjon.
2. Det stilles som vilkår for delingen at eiendommens restareal selges som tilleggsareal til naboeiendommer med egen landbruksproduksjon.
3. Før det omsøkte arealet kan opprettes som egen matrikkelenhet skal det foreligge tinglyst veirett frem til fv 685, Stasjonsveien.
4. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjonen er at tiltaket ikke er i konflikt med vesentlige natur-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapshensyn. Eiendommen har lite tidsmessig bygningsmasse og manglende maskiner og utstyr, og det vurderes å være en god bruksrasjonalisering å selge jorda til naboeiendommer med egen landbruksproduksjon fra før. Eiendommen har relativt stort arealgrunnlag, men det store investeringsbehovet gjør at fordelene ved fradeling vurderes som større enn ulempene. Fradeling vurderes også å bygge opp under målsettingene i Eidsberg kommunes kommuneplan om utvikling av lokalt næringsliv.»

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, M=1:30 000
Søknad om fradeling, datert 05.12.2012
Ortofoto med omsøkte tomtegrenser, M=1:1000
Gårdskart, M=1:10 000
Uttalelse fra Landbrukskontoret for Hobøl, Spydeberg og Askim, datert 25.02.2013
Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold, Miljøvernavdelingen, 18.03.2013
Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, Plan- og miljøseksjonen, datert 19.03.2013»

Denne saken er del av prosessen knyttet til vedtak om salg av Fossum gård og omhandler det formelle spørsmålet om å dispensere fra kommuneplan for utskillelse av tunområdet. Sakskomplekset er tidligere politisk behandlet i hovedutvalg for miljø og teknikk, sak 42/12, formannskapssak 60 og 85/12 og 143/12.

Eidsberg har vedtatt at spørsmålet om dispensasjon skulle behandles av settekommune - Askim. Innstillingen ovenfor og teksten nedenfor er ordrett satt inn fra Askims saksutredning.

«Saken gjelder:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tun på Fossum gård, gnr 164, bnr 1.

Saken er forberedt av rådmannen i Askim kommune i samarbeid med Landbrukskontoret for Hobøl, Spydeberg og Askim.

Denne saken skal sluttbehandles av Hovedutvalg for miljø og teknikk.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Kort om saken

Eidsberg kommune ved rådmannen har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tunet på Fossum gård. Det er opplyst at fremtidig bruk av arealet foreløpig ikke er avklart, men at det generelt vil være aktuelt å benytte dette til boligformål og næring.

Eiendommen Fossum eies av Eidsberg kommune. Eiendommen består av 251 daa dyrka jord, 18 daa innmarksbeite, 653 daa produktiv skogsmark og 37 daa annet areal. Totalt er eiendommen på 959 daa. I tillegg til våningshus er det et institusjonsbygg, stabbur, låve med fjøs, grisehus, og vognskjul på eiendommen. Institusjonsbygningen har en grunnflate på 337 m² og 2½ etasje. Eiendommen ligger ved Stasjonsveien (Fv685) mellom Trømborg kirke og Eidsberg stasjon. Nærmeste skole er på Trømborg 1 km fra gården. Det er 6 km til Mysen sentrum. Det har vært drevet institusjon på eiendommen fra 1898 til og med 2011. Opprinnelig ble det drevet «Fattighus» på eiendommen, senere har det vært drevet bofellesskap for eldre her.

Eidsberg kommunestyre har gjennom budsjettet for 2012 vedtatt at Fossum gård skal

selges. Sak om gjennomføring av salget ble lagt frem for Hovedutvalget for miljø og teknikk og for formannskapet i juni 2012. Ved behandlingen fattet Formannskapet vedtak om at eiendommen Fossum skal legges ut for salg, og at eiendommen skal deles og selges til takst for å styrke næringsgrunnlaget for eventuelt interesserte naboer (sak 60/12).

Ny sak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tun ble lagt frem for Formannskapet i september 2012. For å trygge integritet i roller og saksbehandling vedtok formannskapet at behandling av dispensasjonsspørsmålet ble overført til en settekommune. På bakgrunn av dette forespurte rådmannen i Eidsberg kommune rådmannen i Askim kommune om å være behandlingsansvarlig. Det er senere avklart at rådmannen i Askim kommune tar ansvaret for å forberede og utrede saken. Politisk behandling skal skje på vanlig måte i Eidsberg kommune.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Fossum gård ligger i et område som er satt av til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), kvalitetsklasse 2 i kommuneplanens arealdel. I følge kommuneplanens bestemmelse § 3 er det tillatt med spredt boligbygging i disse områdene. Bestemmelsene forutsetter at det ved arealinngrep i kvalitetsklasse 2 skal fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder.

Fradeling av tun medfører endret arealbruk. I de fleste tilfelle fra landbruk til bolig. Dersom det skal drives næring av et visst omfang på tunet, må også denne arealbruken vurderes opp mot kommuneplanens arealdel. Hvis næringen ikke ligger innenfor landbruksbegrepet slik dette er definert for LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, vil arealbruken være i strid med kommuneplanen.

I dette tilfellet ligger tunet i et område der spredt boligbygging er tillatt. Fradeling til spredt boligbebyggelse er da ikke i strid med kommuneplanens arealdel. Kvoten for spredt boligbygging i denne planperioden er imidlertid brukt opp, dette krever da likevel dispensasjon fra kommuneplanen.

Det finnes et stort institusjonsbygg på Fossum. Størrelsen, rominndelingene og andre løsninger i bygningen gjør at bygget i mindre grad er egnet for en ombygging til enebolig. Det antas at få interessenter vil se på bygget som en aktuell "enebolig".

Institusjonsbygget vil utgjøre en vesentlig del av tunets omsetningsverdi og det antas at de fleste aktuelle kjøpere vil vurdere mulighetene for en næringsmessig utnyttelse av bygget. En næringsvirksomhet basert på beboelse (institusjon) eller overnatting synes mest nærliggende. Slik virksomhet vil ikke være i samsvar med LNF-formålet. Annen type næringsvirksomhet på tunet er ikke vurdert i denne saken. Ombygging til leiligheter eller fler-familiehus antas også å kunne være en mulig utnyttelse. I så fall vil antall boenheter bli høyere enn det som kan defineres som spredt boligbebyggelse. Begge disse alternativene for utnyttelse av institusjonsbygget krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Saken er sendt på høring til berørte naboer og offentlige myndigheter. Uttalelsesfrist var 20.03.2013. Statens vegvesen har varslet at det vil komme en uttalelse, men det er ikke forventet vesentlige merknader i denne uttalelsen. Denne vil bli ettersendt når den foreligger.

For øvrig har det kommet inn 3 uttalelser:

Fylkesmannen i Østfold kan akseptere fradeling av omsøkte areal. Fylkesmannen vil imidlertid sterkt fraråde de foreslåtte vilkårene om fremtidige tiltak og bruk, da dette etter vår mening må vurderes konkret ved eventuell mottakelse av søknad. De ber om å få oversendt vedtak i saken. Fylkesmannen mener at dispensasjonsvedtaket i denne omgang bør begrense seg til selve fradelingen, og at siste setning i punkt 1 og hele punkt 2 i rådmannens forslag til vedtak tas ut. Vedtaket kan, slik det er utformet, oppfattes som en slags reguleringsplan med «bestemmelser» om fremtidig bruk og rammer for fremtidige tiltak. Det vises til vedlegg 6 for ytterligere detaljer.

Rådmannen mener at det ikke er fradelingen i seg selv, men formålet som det fradelte arealet skal benyttes til, som er avgjørende for om fradelingen krever dispensasjon. De omsøkte arealbruksformålene må legges til grunn ved vurdering av saken i forhold til plan- og bygningslovens § 19-2. Rådmannen mener at det må angis hvilket formål det fradeles til i dispensasjonsvedtaket.

Rådmannen støtter imidlertid synspunktet om at søknader om endret bruk eller tiltak på eiendommen må omsøkes særskilt. Det foreslås derfor at faglige rådet fra fylkesmannen følges og at vilkårene om fremtidige tiltak og bruk tas ut fra vedtaket.

Østfold fylkeskommune konkluderer med at en omdisponering av arealet, utløser et behov for vurdering på overordnet plannivå. Østfold fylkeskommune fraråder på det sterkeste at det gis dispensasjon til fradeling av tunet på Fossum gård. Det vises til vedlegg 7 for flere detaljer.

I uttalelsen fra fylkeskommunen legges det vekt på at forslaget til vedtak i saken medfører en fradeling til endret bruk. Dette til forskjell fra andre tilsvarende saker der bruken av bygningene på det fradelte tunet er knyttet til driften av gården eller beboelse. Fylkeskommunen har i utgangspunktet ikke innvendinger til bruken av området, slik det fremstår, men de anbefaler på det sterkeste at bruksendringen er i samsvar med intensjonen med og formålet i gjeldende arealplan eller at det innarbeides i en reguleringsplan. Fylkeskommunen mener at fremtidig bolig- og næringsutvikling i kommunen må sees i et langsiktig perspektiv, og at arealbehovet for disse formålene må avklares gjennom kommuneplanprosessen.

Fylkeskommunen mener ut fra dette at omdisponeringen av arealet må vurderes ved en revisjon av kommuneplanens arealdel.

I følge plan- og bygningslovens §19-2 bør ikke kommunen dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt.

Rådmannen tolker det slik at det er avgjørende for fylkeskommunens holdning til saken at det foreslåtte vedtaket vil medføre fradeling til "endret bruk". Fylkeskommunens uttalelse berører slik sett noe av det samme temaet som Fylkesmannen har tatt opp. Forslaget til vedtak som har vært på høring var forsøkt utformet slik at dispensasjonen kun ville omfatte tilsvarende bruk som tunet har hatt frem til i dag.

Rådmannen antar at fradelingen vil vurderes som mindre problematisk av Østfold

fylkeskommune dersom etablering av næringsvirksomhet ikke omfattes av dispensasjonen. Dette er også i samsvar med Fylkesmannens uttalelse.

Rådmannen antar at en slik endring vil kunne gjøre at fradeling av tunet vil kunne bli akseptert av både Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. Rådmannen anbefaler derfor at omfanget av dispensasjonen begrenses til en utnyttelse av de 2 eksisterende boenhetene i våningshuset. Utnyttelse av tunet utover dette må enten avklares ved rullering av kommuneplanens arealdel, gjennom regulering eller ved dispensasjon.

Utnyttelse av det fradelte tunet må være i samsvar med Fylkesplanen i Østfold. Fylkesplanen legger opp til at fremtidig boligutvikling (unntatt spredt boligbygging) skal skje innenfor de definerte tettsteds grensene i Fylkesplanen. Fylkesplanen åpner derimot for en viss næringsutvikling med basis i landbruket. Dette kan tilsi at det er større mulighet for etablering av næring på tunet, enn en ren boligutvikling. Det anbefales at disse problemstillingene avklares ved fremtidig saksbehandling.

Fylkeskommunen peker på at kvoten for spredt boligbygging er brukt opp og at det må dispenseres fra dette forholdet. Rådmannen går inn for at tunet tillates fradelte til beboelse i de 2 eksisterende boenhetene i våningshuset på eiendommen. En slik utnyttelse må defineres som spredt boligbygging, og dette forholdet tas inn i forslag til vedtak i saken.

Fylkeskonservatoren vil vurdere behovet for en arkeologisk registrering når det fremgår hvilket formål området er tiltenkt videre fremover. Fylkeskonservatoren ber på denne bakgrunn om å få oversendt videre planer/tiltak for området når disse foreligger. Fylkeskonservatoren vurderer de to SEFRAK registrerte bygningene på tunet, en enhetslåve og ett stabbur, som verneverdige. Fylkeskonservatoren ber derfor om å få oversendt eventuelle tiltak/planer som berører tunet når dette foreligger. Hovedpunktene i uttalelsen er referert og denne følger derfor ikke som vedlegg til saken.

Uttalelsen tas til etterretning da den ikke har betydning for vedtaket i denne saken.

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Tverrfaglige vurderinger:

I følge plan- og bygningslovens §19-2 andre ledd kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsloven er en generell lov som gjelder for all samfunnsplanlegging, for arealstyring og byggesaksbehandling. På mange områder virker særlover sammen med plan- og bygningsloven. Jordloven er ett eksempel på det. Ved behandling av saker etter jordloven må saken vurderes opp i mot de vilkårene som er gitt i der. Eksempelvis må det ved søknad om deling av landbrukseiendom etter jordlovens § 12 enten foreligge samfunnsinteresser av stor vekt som taler for deling, eller alternativt må delingen være forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi.

Når landbrukshensyn skal vurderes i forbindelse med søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, så er det et større rom for vurdering. I følge Miljøverndepartementet vil

“begrunnelsen for vedtatt arealbruk i en kommuneplan normalt også innebære andre hensyn enn landbrukshensyn, og hensynet til landbruket kan være mer omfattende enn de vurderinger som er relevant for enkeltvedtak etter jordloven”.

Kommuneplanen for Eidsberg har generelle målsettinger for utviklingen av landbruket. Hovedmålet for landbruket i Eidsberg er å opprettholde et bærekraftig og miljøvennlig landbruk med varierende bruksstørrelse. Spørsmålet om fradeling av tun og bruksrasjonalisering er ikke nevnt. Eidsberg kommunes politikk på dette området er utviklet gjennom behandling av saker etter jordloven.

Saksbehandler har fått oversendt 6 saker angående fradeling av tun som er behandlet i Eidsberg kommune de senere årene. I en av sakene ble fradeling avslått. Dette gjaldt eiendommen Torp hvor fradeling ble avslått i 2006. Denne eiendommen hadde 363 dekar fulldyrka jord og 230 dekar skog, totalt 603 dekar. Begrunnelsen for avslaget var blant annet at det ikke var ønskelig å legge ned driftsenheten. Utgangspunktet for Torp-saken var at søker selv skulle beholde eiendommens restareal og at dette skulle drives sammen med arealene på eiendommen Narvestad der søker var bosatt. I de øvrige 5 sakene ble fradeling innvilget. Eiendommen Duserud er eksempel på en noe større eiendom hvor fradeling av tun er innvilget. Denne eiendommen hadde 180 dekar fulldyrka jord, 22 dekar beite og 160 dekar skog og 10 dekar annet areal, totalt 372 dekar.

I de 6 sakene har det fradelte arealet vært 3-4 dekar, med unntak av eiendommen Birkeland der det ble gitt tillatelse til fradeling av 15 dekar inkludert 6,5 dekar fulldyrket mark..

Det tas forbehold om at det kan være deler av Eidsberg kommunes praksis med hensyn til fradeling av gårdstun som ikke er belyst i de ovennevnte sakene.

Praksis viser at det er en ønsket politikk i Eidsberg kommune å legge til rette for bruksrasjonalisering ved fradeling av gårdstun. Det er imidlertid noe uklart hvor store eiendommer/driftsenheter som det er ønskelig å legge ned for å få mer rasjonelle enheter, og eventuelt hvilke andre vilkår som settes for at slik rasjonalisering tillates. Aktuelle vilkår kan være knyttet til drift på mottaker eiendommen og avstand mellom de to enhetene. Det er 6-7 år siden søknad om fradeling av tunet på Torp gård ble avslått. Samfunnsutviklingen i denne perioden kan tale for at holdningen til bruksrasjonalisering generelt er endret i dag. Hvorvidt utfallet i Torp-saken ville blitt endret er imidlertid usikkert siden det i dette tilfellet var stor avstand mellom de aktuelle tilleggsarealene og driftsenheten de ville bli lagt til.

Landbrukskontoret i Askim, Spydeberg og Hobøl har vurdert hvorvidt Fossum gård er en landbrukseiendom som normalt sett ville kunne gi tilfredsstillende vederlag til arbeid og egenkapital spesielt ved kornproduksjon. Gårdbrukerens vederlag ved kornproduksjon øker vesentlig pr dekar når driftsenhetens størrelse øker, og en produksjon av korn på eksempelvis 341 dekar jord utgjør kun 0,4 årsverk. Annen landbruksdrift som kunne gi bedre avkastning vil kreve store investeringer, samtidig

som det også må investeres i institusjonsbygningen dersom det mulige inntekts-/boligpotensialet som ligger i denne skal utnyttes.

Landbrukskontoret mener at en eventuell utnyttelse av institusjonsbygget til «Inn på tunet-virksomhet» eller landbruksbasert reiseliv, vil medføre så store investeringer og arbeidsinnsats, at jorda mest sannsynlig må leies ut. Det er flere landbrukseiendommer i nærområdet som driver driftsenheter med behov for tilleggsjord. Samlet sett mener derfor landbrukskontoret HSA at det for denne eiendommen ligger svært godt til rette for sammenslåing med andre landbrukseiendommer. Fradeling av tunet vurderes derfor å være i samsvar med målsettingen i kommuneplanen om en bærekraftig utvikling for landbruksnæringen i Eidsberg kommune.

Kommuneplanen har også målsettinger knyttet til lokal næringsutvikling. I følge kommuneplanen skal Eidsberg kommune legge vekt på utvikling av egne arbeidsplasser, støtte opp under kompetanse i eget næringsliv for å få til lokalt baserte arbeidsplasser, og legge vekt på muligheter for ny verdiskaping innen kultur, service og tjenestebaserte næringer. Uttalelsen fra landbrukskontoret indikerer at det oppnås størst total samfunnsnytte ved en fradeling av tunet.

Fradeling av tomter med eksisterende bebyggelse berører i mindre grad vernehensyn enn fradeling av tomt for ny bebyggelse eller oppføring av ny bebyggelse på ubebygget areal. I dette tilfellet søkes det om fradeling av 12 til 14 dekar. Arealene på tunet har følgende fordeling 1,5 dekar bebygget, 5,5 dekar hage inkludert allé, 3,5 dekar gårdsplass med adkomst og 1 til 3 dekar restarealer.

Alléen øst for tunet på Fossum er registrert i naturbasen hos DN (Direktoratet for naturforvaltning) som en lokalt viktig naturtype for Eidsberg kommune. Registreringen omfatter 8 eiker og 2 spisslønn i 2 rekker øst for tunet. I registreringen er det opplyst at ingen spesielle arter er påvist, men at trærne har potensial for sjeldne arter. Gamle, særlig hule, eiketrær er verdifulle for biologisk mangfold. Registreringen inngår imidlertid ikke i en vedtatt plan for biologisk mangfold i Eidsberg kommune. For landbrukseiendom kan fjerning av viktige elementer i kulturlandskapet føre til trekk i kulturlandskapstilskudd. Slike virkemidler gjelder ikke for bolig- eller næringseiendom. Mulighetene for å bevare trærne er ellers like. Fradeling forhindrer ikke bevaring av de registrerte trærne og tiltaket vurderes derfor ikke å være i konflikt med Naturmangfoldlovens kap 2, §§ 8 – 12.

Det er ingen kjente turstier eller andre friluftsinnteresser som berøres av arealet som søkes fradelt.

Kulturlandskapet blir på kort sikt lite påvirket ved en eventuell fradeling. På sikt er det mer usikkert hvordan tunet vil utvikle seg. Forutsatt at tunet kun tillates utnyttet til boligformål, eventuelt i kombinasjon med en næring basert på beboelse eller overnatting, så vurderes konsekvensene for kulturlandskapet å bli mer begrenset. Det kan være sannsynlig at låven og øvrige driftsbygninger blir revet fordi det ikke er noe landbruksmessig behov for disse. Det kan også være sannsynlig at det vil bli spørsmål om å oppføre nye uthus til erstatning for eksisterende uthus, eventuelt ny bebyggelse til boligformål eller bebyggelse knyttet til næringsvirksomhet. Tunet på Fossum ligger i et stort åpent landskapsrom. Dette gjør at det er spesielt viktig at ny bebyggelse gis en god utforming som passer sammen med eksisterende bebyggelse

på tunet og i omgivelsene ellers. Hvis dette forholdet ivaretas vurderes konflikten med omkringliggende landskap å bli begrenset.

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor det omsøkte arealet.

Institusjonsbygningen på Fossum har en lang historie som «fattighus». Bygningen ser ut til å ha bevart store deler av den opprinnelige utformingen av fasaden. Det bør derfor vurderes om det er ønskelig å bevare bygningens fasade som et lokalt kulturminne.

Fossum gård har kommunal vannforsyning, mens avløpet går til 3 tradisjonelle slamavskillere. I 2018 blir det offentlig pålegg om utbedring av avløpsforholdene, enten ved eget minirensaneanlegg, eller påkobling til kommunalt avløpsnett som er ført fram til Glørudkrysset. Dette sikrer at forurensningsmessige hensyn blir ivaretatt.

På bakgrunn av ovennevnte mener rådmannen at hensynene bak kommuneplanens arealdel, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell innvilgelse av den omsøkte dispensasjonen.

Det er tidligere i saken pekt på at fradeling av tun gir samfunnsmessige fordeler i form av bruksrasjonalisering. I den nasjonale landbrukspolitikken er det et uttrykt ønske å stimulere til større bruk ved bruksrasjonalisering. Det er opp til kommunene å definere en eventuell øvre arealmessig grense eller andre kriterier for å avklare hvilke eiendommer som det er ønskelig å beholde som egne driftsenheter, og for hvilke bruk som fradeling av tun kan aksepteres.

Eidsberg kommune har ikke retningslinjer i kommuneplanen eller andre planer som gir veiledning om hva som er kommunens holdning til denne type saker. Særegne forhold ved eiendommen Fossum gjør at fordelene ved å fradele tunet vurderes å være større enn ulempene.

Ved en eventuell fradeling og salg av tunet må det forventes at kjøper har planer om å utvikle eiendommen. På tunet finnes det i dag flere driftsbygninger, blant annet en større låve med fjøs, ett institusjonsbygg som er oppført i 1898 og en allé som er registrert i naturbasen. Rådmannen mener at det vil være en fordel å stille krav om detaljregulering som grunnlag for en utvikling av eiendommen som går utover det som kan defineres som spredt boligbygging, eller ved etablering av næring. Detaljreguleringen vil kunne avklare hvilke type virksomhet som tillates på eiendommen, mulighetene for riving/nybygging på tunet, eventuelle restriksjoner som følge av verneinteresser og krav til utforming av ny bebyggelse.

Fossum gård er en spesiell landbrukseiendom. Det er ikke kjent at det finnes andre landbrukseiendommer i Eidsberg med tilsvarende institusjonsbygg. Dette gjør at avgjørelsen i denne saken vil få begrenset presedensvirkning. Utviklingen i landbruket og samfunnet ellers gjør at det kan være en naturlig utvikling at gradvis større bruk vil kunne få fradelt tun.

Ved høring av denne saken var det lagt opp til at det skulle gis dispensasjon for etablering av tilsvarende næring som har vært drevet på eiendommen frem til i dag. Rådmannen anbefaler nå at dette utelates fra vedtaket. Årsaken til dette er at Fylkesmannen sterkt fraråder at dette tas med i vedtaket, og at dette forholdet antas

å være en av grunnene til at Østfold fylkeskommune sterkt fraråder at det gis dispensasjon for fradeling av tunet. Rådmannen mener dessuten at vilkåret kan skape uklarhet fordi det vil bli et tolkningssspørsmål hva som vil være en tilsvarende virksomhet som den som har vært drevet i institusjonsbygget frem til i dag.

Rådmannen anbefaler at det i denne omgangen gis dispensasjon for fradeling til boligformål med 2 boenheter i eksisterende våningshus. Nye tiltak eller bruksendringer utover dette, unntatt til landbruksformål, må enten avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, regulering eller dispensasjon.

Alternativt kan Eidsberg kommune velge å utsette fradeling av tunet til det er vedtatt en ny arealdel for kommunen. Fordelen med dette vil være at de overordnede rammene for utvikling av tunet kan avklares og at området kan avsettes til et arealbruksformål som samsvarer med dette. Dette ville gi aktuelle kjøpere forutsigbarhet med hensyn til hva som kan tillates på eiendommen.

Vurderinger av etikk og samfunn herunder omdømme:

Ved forvaltning av kommunal eiendom opptrer kommunen som privat eier på samme måte som andre private eiere. Kommunene er samtidig myndighet etter plan- og bygningsloven og skal ved utøvelsen av denne myndigheten ivareta de hensyn som ligger til grunn for loven. I saker som gjelder kommunens egne eiendommer er det spesielt viktig at kommunen følger formelle krav til behandling av forvaltningssaker.

Det kunne vært en styrke for behandlingen av denne saken om kommunen hadde hatt retningslinjer for behandling av gårdstun. Noen kommuner har vedtatt slike retningslinjer. Sarpsborg kommune er ett eksempel. Grunneiere, naboer og andre aktører får da større forutsigbarhet med hensyn til hva som er kommunens holdning og hvilken behandling som kan forventes ved en eventuell søknad om fradeling av tun. Gjennom et slikt arbeid vil det også kunne gis mulighet for medvirkning fra organisasjoner og andre interesserte.

Vurderinger av økonomi og organisasjon:

Hvorvidt tunet på Fossum tillates fradelt eller ikke, vil trolig ha betydning for hvilken pris som Eidsberg kommune kan oppnå ved salget av Fossum gård. Rene «privatøkonomiske» hensyn kan imidlertid ikke gis noen avgjørende vekt ved avgjørelse av denne type saker siden dette er hensyn som faller utenfor plan- og bygningslovens formål.

For behandling av søknad om dispensasjon innkreves et gebyr på kr. 4300,-.

Andre planer:

Kommuneplanens arealdel skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det blir lettere og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål. I og med at deling av eiendom er et søknadspiktig tiltak etter plan- og bygningsloven, kan fradeling av tun være tema i kommuneplanens arealdel. Denne muligheten er blant annet nevnt i stortingsmeldingen Landbruks- og matpolitikken, Meld.St. 9 (2011-2012). Ved rullering av kommuneplanen for Eidsberg kommune anbefales det at denne muligheten vurderes.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	17/13	02.04.2013

NORTURA - KONSEKVENsutREDNING

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
12/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	12.02.2013
15/13	Kommunestyret	28.02.2013
30/13	Kommunestyret	11.04.2013
17/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:M00 &13 Arkivsaknr.:13/29 L.nr.: 737/13
Saksb.: Jan-Erik Fredriksen

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for kommunestyret med slik

innstilling:

Eidsberg kommune godkjenner konsekvensutredning som grunnlag for videre behandling av utbyggingen ved Nortura Hærland. Det legges til grunn at de avbøtende tiltak som er utredet og beskrevet i «Tillegg til konsekvensutredning for Nortura Hærland» datert 21.12.12 gjennomføres.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

Kommunestyrets behandling:

Ordfører Erik Unaas (H) fremmet forslag om at saken utsettes til kommunestyrets møte 11.04.13.

Kommunestyrets enstemmige vedtak i møte 28.02.2013, sak 15/13:
Unaas' forslag vedtas.

Hovedutvalg for miljø og teknikks behandling:
Ingen forslag.

Hovedutvalg for miljø og teknikks enstemmige innstilling i møte 12.02.2013, sak 12/13:
Rådmannens forslag vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg (behandlingen i feb. 2013):

Høringsuttalelser – 7 stk.

Civitas – Oppsummering av høringsuttalelser til konsekvensutredning for Nortura Hærland, 30.11.12.

Civitas – Tillegg til konsekvensutredning for Nortura Hærland, 21.12.12.

Nye vedlegg:

- Brev fra adv. Hans Martin Bjørge på vegne av nabo Jørn Petter Herland, datert 12.02.2013 – Saker til behandling kveldens møte i hovedutvalg for miljø og teknikk. Brevet ble delt ut på hovedutvalg for miljø sitt møte 12.02.2013
- Svar på adv. Hans Martin Bjørges brev datert 14.02.2013
- Merknad til notat til konsekvensutredningen fra beboere langs Sloraveien, datert 07.03.2013
- Kommentarer til tillegg til konsekvensutredning foretatt av Civitas fra adv. Hans Martin Bjørge, datert 07.03.2013.

Saken ble behandlet av hovedutvalg for miljø og teknikk i møte 12.02.2013. Adv. Hans Martin Bjørge fremholdt i brev datert 12.02.2013, sendt leder av hovedutvalg for miljø pr e-post, at saken måtte utsettes. Dette fordi saksbehandlingsreglene, slik de fremgår av §11 i forskrift om konsekvensutredninger, ikke er fulgt.

Forskriftens §11 lyder:

§ 11. Tilleggsutredninger

Ansvarlig myndighet skal, på bakgrunn av høringen, ta stilling til om det er behov for tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon om bestemte forhold. Eventuelle tilleggsutredninger skal sendes på høring til dem som har avgitt uttalelse til planforslag eller søknad med konsekvensutredning. Fristen for uttalelse bør ikke settes kortere enn to uker.

Nortura v/Civitas har avgitt vurderinger av høringsuttalelsene til konsekvensutredningen gjennom to notater, datert hhv 30.11.2012 og 21.12.2012. Som ansvarlig myndighet har Eidsberg kommune ikke fattet noe vedtak om tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon.

For å sikre at saksbehandlingen oppfattes som forsvarlig og i samsvar med god forvaltningsskikk, er notatene sendt de som har avgitt høringsuttalelser, slik at disse kan komme med sine merknader til disse. Det er kommet merkander/kommentarer fra to av de sju som har avgitt høringsuttalelse. Det er fra beboerne langs Sloraveien og adv. Hans Martin Bjørge på vegne av nabo Jørn Petter Herland. Disse er vedlagt saken.

I kommunestyremøte den 14.06.2012, sak 60/12, ble saken «Nortura – planprogram for konsekvensutredning» behandlet, og Kommunestyret vedtok følgende:

I medhold av §7 i forskrift om konsekvensutredning vedtas forslag til planprogram for konsekvensutredning med følgende merknader:

1. Dersom det viser seg å være behov for å endre reguleringsplan må dette varsles i samsvar med PBL § 12-8.
2. En viktig del av utredningen vil være mulighetene for å finne en tilfredsstillende løsning for vann og avløp. Mulige alternativer må drøftes og konsekvens vurderes. Det vil være behov for å drøfte midlertidige løsninger.

Utredningsbehov (s24) endres til:

<i>Tema</i>	<i>Antatt problemstillinger</i>	<i>Behov for utredninger</i>
<i>Vannforsyning</i>	<i>Behov for vanntilførsel</i>	<i>Synliggjøre konsekvensene for vannforsyning til Norturas anlegg og kommunen for øvrig. Alternative og midlertidige løsninger må drøftes.</i>
<i>Avløpsanlegg og vannforurensning</i>	<i>Tiltaket vil medføre økt utslipp</i>	<i>Redegjøre for renseløsninger og endringer i utslippsbelastningen. Alternative og midlertidige løsninger må drøftes.</i>

3. *Trasèen for den påtenkte VA løsningen til Nortura må avklares i forhold til § 9 i Kulturminneloven. VA traseen oversendes Fylkeskonservatoren når den foreligger, og før arbeidet med den iverksettes slik at forhold til Kulturminneloven kan avklares. Forholdet til §9 i Kulturminneloven avklares også for alle tilgrensende tiltak og infrastrukturelle endringer som medfører markinngrep, og som kan knyttes opp mot reguleringsplanen.*
4. *Tidligere kjente automatiske fredede kulturminner innenfor detaljreguleringen kartfestes og at det legges en hensynsone D over disse, jfr plan- og bygningsloven. Arealformålet innenfor hensynssonene må ikke være i konflikt med de automatisk fredede kulturminnene som er registrert. Det utarbeides bestemmelser knyttet opp til hensynssonen som sikrer og klargjør arealets status som automatisk fredet.*
5. *Alle automatisk fredete kulturminner skal markeres med rune-R på plankartet. Fredete kulturminnene som grenser til, eller er innenfor avgrensningen av denne detaljreguleringen markeres på kartet.*
6. *For å ivareta omgivelsenes behov for informasjon før og under byggeprosessen, er det nødvendig med en avklaring av behovet for informasjon og offentlige møter.*
7. *Virkningene av klimaendringer må vurderes, og aktuelle tilpasninger og avbøtende tiltak må beskrives.*
8. *Utredningen må ta for seg trafikksituasjonen etter at ny E18 er åpnet.*
9. *Omlegging av ny E18 vil få vesentlig konsekvenser for trafikkmengden gjennomkrysset E18 x fv 700, bør utredningen også her ta for seg situasjonen etter at ny E18 er åpnet.*
10. *Utredningen skal vurdere virkningen av næringsutvikling utover Eidsberg kommunes grense i tillegg til å vurdere virkningene/konsekvensene i et regionalt perspektiv for Indre Østfold.*

Kommunen mottok på bakgrunn av dette konsekvensutredning med ROS-analyse for Nortura Hærland i Eidsberg kommune datert 25.08.12, supplert 28.08.12. Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtok i møte 18.09.12, sak 66/12, å legge konsekvensutredningen ut til høring.

I saksutredningen til hovedutvalget ble det presisert følgende:

For kommunen er det viktig å få et bredt engasjement i høringsperioden slik at vi får flest mulig tilbakemeldinger på konsekvensutredningen.

Det er særlig tre områder som har hatt særlig oppmerksomhet i det forberedende arbeidet og i arbeidet med konsekvensutredningen. Det er:

- Vannforsyning – både når det gjelder vannleveranser og beredskap for denne.
- Avløp – både transport/ledningsnett og rensing. Beredskap er også sentralt på dette området, spesielt fare for overbelastning av anlegg og medfølgende forurensning.
- Trafikk/transport – konsekvenser som følge av den planlagte aktivitetsøkningen.

Det at tre områder er særlig nevnt, betyr ikke at de øvrige er uten betydning. Det vises særlig til konsekvensutredningens kap 5 om konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Høringsdokumentet ble sendt nabokommuner, Fylkeskommunen, Fylkesmannen, Statens vegvesen, Mattilsynet og berørte parter lokalt. Det har vært mye oppmerksomhet rundt konsekvensutredningen, og dette vises i mange tilbakemeldinger i høringsperioden. Vi har mottatt 7 høringsuttalelser til konsekvensutredningen:

- Fylkesmannen i Østfold
- Østfold fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Trøgstad kommune
- FAU Hærland skole
- Naboer (39 underskrifter)
- Advokatfirmaet Dæhli Bull & co på vegne av Jørn-Petter Herland(nabo)

Flere av disse er til dels omfattende, og det vil føre for langt å gjengi hovedinnholdet i hver enkelt på en tilfredsstillende måte. For å unngå misforståelser og for at de som har uttalt seg skal føle seg ivaretatt, er derfor alle høringsuttalelser lagt ved saken. Vi har også lagt ved en oppsummering av høringsuttalelsene fra Civitas (på vegne av Nortura) der de for hvert høringsinnspill har kommentert uttalelsene punkt for punkt. På bakgrunn av alle innspillene har Civitas også utarbeidet et notat som er et tillegg til konsekvensutredningen. Der tar de for seg avbøtende tiltak på en del felt det er kommet kritiske merknader til i høringsrunden. Dette notatet er også lagt ved saken.

Ettersom alle høringsuttalelsene og kommentarene er lagt ved saken, velger vi her å kun referere innspillene og Norturas kommentarer i korthet. En del av kommentarene i høringen er sammenfallende fra flere parter, og i slike tilfelle har vi kun utdypet våre merknader en gang. Dette innebærer at vår kommentar til Fylkesmannens uttalelse som har tatt først også får størst plass i vårt kommentarfelt.

Nortura - konsekvensutredning
Sammendrag av innkomne høringsuttalelser med kommentarer fra Nortura og med rådmannens vurdering

<p>Fylkesmannen i Østfold</p>	<p>Høringsuttalelse:</p> <p>Fylkesmannen understreker at konsekvensutredningen i seg selv ikke innebærer noe vedtak etter plan- og bygningsloven. Det påpekes at konsekvensutredningen i liten grad klargjør konsekvenser og tiltak, og derfor er lite førende for saksbehandling på byggesaksnivå.</p> <p>Det påpekes videre at avbøtende tiltak er lite beskrevet. De påpeker også svakheter ved utredning i forhold til VA-tekniske konsekvenser.</p> <p>Fylkesmannen mener at gjeldende reguleringsplan ikke bidrar til å løse utfordringene ved utbyggingen, og at det derfor er ønskelig at området reguleres på nytt gjennom en detaljplan. Det presiseres imidlertid at dette er opp til kommunen å vedta.</p>
	<p>Norturas kommentar:</p> <p>De støtter Fylkesmannen i at KU-en ikke alene er egnet som grunnlag for byggesaksbehandlingen, men mener at KU-en sammen med byggesøknaden vil danne grunnlag for kommunens behandling. De sier videre at det kun er mindre deler av utbyggingen som krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. De ser likevel behovet for en regulering av deler av området for å etablere parkering.</p> <p>Nortura vil supplere saken ift. avbøtende tiltak når byggesaken fremmes.</p> <p>Når det gjelder VA-tekniske forhold mener de det er realistisk å gjennomføre tiltakene uten at det oppstår miljømessige eller samfunnsmessige konsekvenser.</p>
	<p>Rådmannens merknader:</p> <p>Kritikken av KU-en mht avbøtende tiltak er bedre beskrevet i Nortura sin tilleggsutredning. Den tar for seg diverse avbøtende tiltak og dekker etter vårt syn opp det som Fylkesmannen etterlyser. I vår behandling av byggesøknaden kan det også være aktuelt å fremme enkelte krav i så henseende.</p> <p>Det vil likevel være aktuelt å dispensere fra gjeldende reguleringsplan på enkelte felt, men dette er etter vårt syn mindre endringer. Ut fra en totalvurdering vil vi ikke stille krav om utarbeiding av ny reguleringsplan for hele området.</p> <p>Norturas planer for etablering av slakteri for hvitt kjøtt vil stille store krav til kommunens infrastruktur innen VA-området. Årsforbruket av vann øker fra drøyt 100.000 m³ i dag til i overkant av 600.000 m³ fram mot 2030. Nortura har i sine planer også relativt korte tidsfrister for etablering av slakteriet som forsterker presset på en kommunal utbygging inne VA-området.</p> <p>For Eidsberg kommune vil det være nødvendig med en vesentlig økning i både produksjons- og transportkapasitet for vann. For avløp vil det bety en vesentlig økning i både transport- og renskapasitet.</p> <p>I denne sammenheng er det både kapasitet knyttet til mengder i året,</p>

	<p>mengder i døgnet (kan være store variasjoner) og det å håndtere ekstraordinære situasjoner. For Eidsberg kommune har dette vært kommunisert tydelig til Nortura i prosessen.</p> <p>I konsekvensutredningen fremgår det at Nortura vurderer kommunens infrastruktur til å være tilstrekkelig på flere områder selv om det innebærer at kapasiteten i VA-anleggene da må utnyttes nærmest fullt ut døgnet rundt – året rundt. Selv om det teoretisk sett er riktig, vil en slik kapasitetsutnyttelse i den praktiske hverdag ikke være håndterbar for kommunen.</p> <p>Selv om det er ulike faglige vurderinger innenfor VA-området, anbefales det å godkjenne konsekvensutredningen. Det er ulike faglige vurderinger når det gjelder de rene tekniske installasjoner/løsninger, hvilke krav til kapasitet som må stilles til de ulike elementer i de tekniske anleggene og de tidsrammer som er nødvendige for å få VA-anleggene oppdatert. For flere av VA- områdene vil det også være en oppfølgende saksbehandling på et langt mer detaljert nivå enn hva konsekvensutredningen har. Det gjelder særlig innenfor avløpsområdet, hvor Norturas utbygging utløser krav om ny utslippstillatelse fra fylkesmannen og nye påslippskrav fra kommunen. I dette arbeidet vil det være et nært samarbeid med fylkesmannens miljøvern avdeling.</p> <p>Eidsberg kommune har også vært tydelige på at det også synes å være en begrenset kapasitet i markedet til å kunne møte det behov for investeringer i kommunens infrastruktur på VA-området som Norturas utbyggingsplaner utløser og at tidsrammene er svært stramme. Det hadde vært ønskelig at Nortura hadde drøftet denne problemstillingen i konsekvensutredningen.</p>
<p>Østfold fylkeskommune</p>	<p>Høringsuttalelse:</p> <p>I sine kommentarer understreker de samfunnsnyttene i prosjektet. En full utnyttelse av anlegget vil på sikt doble antall arbeidsplasser, og vil slik sett motvirke den negative utviklingen vi ser innen øvrige industriarbeidsplasser i Østfold.</p> <p>Fylkeskommunen mener at utbyggingen er av et omfang som tilsier utarbeiding av reguleringsplan. De sier også at det er lagt for lite vekt på avbøtende tiltak. De ville vurdert innsigelse dersom endringene hadde blitt fremmet gjennom en reguleringsplan. I sitt svar kommer de derfor med en del momenter som bør vurderes nærmere; bl.a. utnyttelsesgrad, skilt og reklame, grøntområder, trafikk og støy.</p> <p>Fylkeskommunen mener for øvrig at hensynet til kulturminner er ivaretatt i utredningen.</p> <p>Norturas kommentarer:</p> <p>Som nevnt under kommentaren til Fylkesmannen uttalelse vil konsekvensutredningen suppleres med avbøtende tiltak nå byggesøknaden fremmes. De tar for seg de enkelte momenter i fylkeskommunens uttalelse og viser til de avbøtende tiltak som vil komme. For øvrig varsler de oppstart av reguleringsplanarbeid for de deler av området som er aktuelle til nye parkeringsanlegg.</p>

	<p>Rådmannens merknader: Østfold fylkeskommune har mye av de samme kommentarene som Fylkesmannen, og vi viser derfor til rådmannens kommentar til denne.</p>
Statens vegvesen	<p>Høringsuttalelse: Vegvesenets tilbakemelding begrenses til de forhold som gjelder fylkesvei 700 og nåværende E18. De støtter KU-en på at den planlagte produksjonsøkningen ved Nortura ikke utløser behov for spesielle tiltak på veisystemet, og at eventuelle tiltak uansett bør kunne gjennomføres på/langs eksisterende veitraseer.</p>
	<p>Norturas kommentarer: Vegvesenets kommentar tas til orientering.</p>
	<p>Rådmannens merknader: Rådmannen tar vegvesenets uttalelse til etterretning.</p>
Trøgstad kommune	<p>Høringsuttalelse: Trøgstad kommune er positive til utbyggingen, men understreker behovet for en teknisk/økonomisk vurdering og en risikoanalyse for den økte belastningen på vannverket ved Sandstangen.</p>
	<p>Norturas kommentarer: De ser det som positivt at Trøgstad kommune er positive, men ser det som kommunenes oppgave å vurdere vannkilden og utarbeide risikoanalyse.</p>
	<p>Rådmannens merknader: I samarbeid med Trøgstad kommune vil vi se på de tekniske og økonomiske vurderinger slik Trøgstad presiserer. En slik utredning må ikke bare se på for behovet ved full drift på Nortura, men også ta høyde for en viss reservekapasitet slik det er normalt å gjøre ved slike beregninger.</p>
FAU Hærland	<p>Høringsuttalelse: FAU Hærland er svært bekymret for den økte trafikken en utbygging vil medføre, og mener at KU-en er laget helt på utbyggers premisser og ikke ivaretar barnas sikkerhet. De nevner spesielt problemene rundt krysset Melleby veien/Sloraveien, pendlertrafikken på Mellebyveien, bredden på Sloraveien som medfører at trailere stopper ved skolen, framtidig nedgradering av nåværende E18 til ikke lenger å være trafikkfarlig skolevei og generelt bekymring for den økte trafikkmengden som utbyggingen vil medføre.</p> <p>FAU ønsker at kommunen og fylkeskommunen på vegne av barn og unge i Hærland foretar en ny konsekvensutredning med fokus på trafiksikkerhet.</p>
	<p>Norturas kommentarer: Bedriften er opptatt av trafiksikkerheten og har fokus på dette i det daglige. De foreslår avbøtende tiltak både mht sikt, vikeplikt på Mellebyveien og fartsreduksjoner. De vil også vurdere særskilte trafiksikkerhetstiltak i anleggsperioden.</p> <p>For øvrig er de åpen for dialog med FAU for i felleskap å utarbeide tiltak som reduserer konsekvensene for skole og naboer.</p>

	<p>Rådmannens merknader: Sloraveien(FV 700) er en fylkesvei, og ligger således utenfor kommunens ansvarsområde. Veimyndighetene ser ikke at trafikkøkningen skulle tilsi spesielle tiltak på veien, og mener at avbøtende tiltak for å bedre trafikksikkerheten bør kunne utføres på og langs eksisterende veitraseer.</p> <p>Vi deler for øvrig FAU sin bekymring for trafikksikkerheten og jobber tett opp mot Nortura, Statens vegvesen og Østfold Fylkeskommune for å få en utbedring av veien og med tiltak for å øke trafikksikkerheten.</p>
Naboer	<p>Høringsuttalelse: 39 naboer har utarbeidet en felles høringsuttalelse. I likhet med FAU er naboene svært opptatt av trafikken på veiene i området, og da spesielt Sloraveien ved skolen, kryssingen over fra Sloraveien til Mellebyveien og farene ved kryssing av inn- og utkjøring fra Nortura for de som bor sør for anlegget. De opplever også at Mellebyveien brukes som pendlervei med de farer dette medfører, spesielt for myke trafikanter. De påpeker også at det verserer flere ulike beregninger på framtidig trafikk til Nortura, ikke minst i forhold til framtidig parkeringsbehov.</p> <p>Naboene tar også for seg utnyttelsesgraden ved utbyggingen og ikke minst byggehøyder, som innebærer at anlegget vil bli enda mer industripreget enn i dag.</p> <p>De tar også opp støyproblematikken og luktproblemer som allerede i dag er sjenerende, og som de mener det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til i KU-en.</p> <p>Norturas kommentarer: For kommentarer til trafikksituasjonen ved skolen vises det til kommentarene de har gitt til FAU sitt innspill. For øvrig kommenteres de enkelte punkt i naboenes innspill, bl.a. vises det til at det vurderes ulike avbøtende tiltak mht trafikksikkerhet. Det økte parkeringsbehovet vil tas i egen reguleringsplan som tidligere nevnt.</p> <p>Når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder viser Nortura til at de vil klargjøre dette i tilleggsutredningen, og at det for øvrig arbeides med en estetisk veileder som vil ta for seg bl.a. utseende, beplantning m.v.</p> <p>Støyproblematikken arbeides det med, og Nortura hevder at det nye anlegget vil gi mindre støy enn det er i dag. For øvrig vises det til lover og regelverk på dette feltet.</p> <p>Luktproblemene mener også Nortura vil bli mindre på sikt. Det vil installeres kullfilter eller tilsvarende, og med høyere pipe viser beregninger mindre luktbelastning for naboene.</p> <p>Rådmannens merknader: Vi viser til kommentaren til FAU sitt innspill m.h.t. trafikale spørsmål.</p> <p>Til de øvrige kommentarer fra naboer viser vi til Norturas tillegg til konsekvensutredningen. Det planlegges diverse avbøtende tiltak som vi mener vil imøtekomme naboenes innvendinger på de fleste felt.</p>

Nabo Jørn-Petter Herland	<p>Høringsuttalelse: På vegne av Jørn-Petter Herland har advokatfirmaet Dæhli Bull & co utarbeidet en omfattende høringsuttalelse. De problematiserer at Nortura leier inn et konsulentfirma til å utarbeide konsekvensutredningen, og mener at dette svekker utredningens troverdighet. Det pekes også på at KU-en bygger på den forestående utbygging, men at det samtidig antydes en adskillig større produksjon «langt fram i tid».</p> <p>Videre kommenteres de ulike deler av utredningen grundig. Det blir for langt å ta detaljene her, men det legges naturlig nok stor vekt på de forhold og konsekvenser en slik utbygging vil få for naboskapet. For øvrig viser vi til vedleggene.</p> <p>Høringsuttalelsen avsluttes med en generell kritikk av KU-en, ved at den på mange sentrale felt kun vurderer konsekvensene av oppstart av ett skift på fabrikken. Fabrikken er bygget for to skift, og det må påregnes at denne kapasiteten på sikt vil tas i bruk. Det er derfor viktig å vurdere konsekvensene ved full kapasitetsutnyttning nå.</p>
	<p>Norturas kommentarer: I kommentaren til denne høringsuttalelsen har Nortura tatt for seg de enkelte punktene fra Jørn-Petter Herland. Nortura tar ikke for seg den generelle kritikken som anføres hverken mot innleie av konsulent firma eller kritikken av KU-en i forhold til utredning av full kapasitetsutnyttning.</p> <p>I kommentaren tar de for seg de enkelte punkter i høringsuttalelsen og vi viser også til tillegget til konsekvensutredningen der de fleste av momentene er omtalt grundigere.</p>
	<p>Rådmannens merknader: Det er helt normalt å leie inn ekspertise til å utarbeide konsekvensutredninger og ROS-analyser, og vi kan ikke se at dette på noe felt skulle svekke tilliten til arbeidet.</p> <p>For øvrig har vi full forståelse for at det kan være problematisk å være nærmeste nabo til et industrianlegg med de ulemper det fører med seg. Vi viser for øvrig til Norturas kommentarer og til deres forslag på avbøtende tiltak.</p>

RÅDMANNENS MERKNADER:

Konsekvensutredningen med ROS-analyse har vært gjenstand for en grundig behandling både hos overordna myndigheter og i lokalsamfunnet. Det har kommet inn til dels omfattende høringsuttalelser, og spesielt i lokalsamfunnet er det betydelig bekymring for bedriftens vekst og mulige ulemper for naboer og skolens elever.

To av høringsinstansene har gitt uttrykk for at tiltaket er så omfattende at de mener det utløser behov for en revisjon/oppdatering av gjeldende reguleringsplan. Kommunen oppfordres derfor til å stille krav om det. I notat til formannskapet 22/11 og til hovedutvalg for miljø og teknikk 27/11 har administrasjonen signalisert at de

foreløpig ikke har vurdert å kreve dette, men avventer innspill fra Nortura på hvilke avbøtende tiltak som iverksettes for å imøtekomme innspillene i høringen.

På bakgrunn av høringsuttalelsene har Nortura fått utarbeidet et oppsummeringshefte(30/11-2012) der de refererer høringsuttalelsene og kommenterer disse punkt for punkt. I tillegg har de fått utarbeidet et tillegg datert 21/12-2012 til KU-en. I tillegg vektlegges en beskrivelse av avbøtende tiltak innenfor en rekke områder på et forholdsvis detaljert nivå. Dette gjelder områder som:

- Støy og lukt
- Kjøremønster/parkering ved full drift
- Utforming av anlegget – bygninger, uteanlegg, skjerming i forhold til omgivelsene – estetisk veileder
- Forholdet til fylkesveien og trafiksikkerhet

Denne utredningen etterkommer etter vårt syn mange av høringsinnspillene. På bakgrunn av dette ønsker ikke rådmannen å stille krav om ny reguleringsplan for området.

Når det gjelder VA er kompleksiteten krevende, noe som på enkelte områder bidrar til en betydelig usikkerhet. Det er mange forhold som er innbyrdes avhengige av hverandre. Kommunen er tydelig på at vi må ha trygghet for produksjon og leveranse av vann og transport og rensing av avløp. Det er av avgjørende betydning at det på VA-området er sikkerhetsmarginer. Kommunen har helt fra starten av vært tydelig på at det først etter at det er gjort en detaljprosjektering av anleggene, kan si noe mer forpliktende om når de respektive anlegg kan være ferdigstilt. Anbudskonkurranse for detaljprosjektering blir utlyst i løpet av mars. Bare det å få utarbeidet anbudsdokumenter som tilfredsstillende både de faglige krav og de krav som lov om offentlige anskaffelser utløser, er krevende og omfattende.

I arbeidet med konsekvensutredningen har det vært et nært og godt samarbeid med Nortura. Det er åpne og reelle drøftinger med Nortura omkring de ulike hensyn og interesser som skal avveies. Nortura har vist betydelig vilje til å finne tilfredsstillende løsninger på flere av de merknader som er kommet fra høringsinstansene gjennom avbøtende tiltak. Dette er positivt og hvor bedriften viser at den tar samfunnsansvar.

Nå fremmes konsekvensutredningen til behandling. Det står mange krevende saker på tur for behandling fremover. Det gjelder:

- Midlertidig dispensasjon av LNF-område til riggplass (februar)
- Byggesak – riggplass – behandles på delegert myndighet når den midlertidige dispensasjon er gyldig.
- Utbyggingsavtalen mellom Nortura og Eidsberg kommune (april)
- Søknad om direktepåslipp (knyttet til bygging av nytt renseanlegg på Nortura og tilkopling til dette) (april – mai)
- Rammesøknad – byggesak – nytt slakteri (juni)
- Utslippsavtale – påslippskrav (ikke avklart)
- Revisjon reguleringsplan – trafikkavvikling og parkering (ikke avklart)

Det arbeides også intenst med å få iverksatt prosjektering av de nødvendige investeringer innen VA-området. Det er planlagt at dette skal sendes ut på anbud i løpet av mars. De nødvendige investeringer innen VA-området har foreløpige og høyst usikre anslag på ca 250 mill kr. Dette er de desidert størst og mest komplekse investeringer Eidsberg kommune skal i gang med i moderne tid. Det stiller store krav til vår organisasjon og vår kapasitet og kompetanse innenfor disse områdene.

KONKLUSJON:

I plan- og bygningslovens § 14-3; *Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak i saken* står det følgende:

Av saksframlegget eller begrunnelsen for vedtak skal det framgå hvordan virkningene av planforslag eller søknad og innkomne uttalelser har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativer. Vedtaket av søknad eller plan med begrunnelse skal offentliggjøres.

I forbindelse med vedtaket skal det vurderes og i nødvendig grad stilles vilkår med sikte på å overvåke og avbøte mulige negative virkninger av vesentlig betydning. Vilkårene skal framgå av vedtaket.

Nortura Hærland er en hjørnesteinsbedrift i regionen og genererer arbeidsplasser og stor verdiskapning for et stort omland. Dessverre vil en slik hjørnesteinsbedrift også påføre samfunnet noen ulemper.

Med de avbøtende tiltak Nortura har forslått anser vi at de innkomne uttalelser er ivaretatt tilfredsstillende. Vi vil derfor foreslå at konsekvensutredningen vedtas under den forutsetning et de avbøtende tiltak som er utredet i tillegget til KU-en gjennomføres.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	18/13	02.04.2013

AVTALE OM UTBYGGING MELLOM NORTURA SA OG EIDSBERG KOMMUNE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
18/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
31/13	Kommunestyret	11.04.2013

Arkivkode:M50 Arkivsaknr.:13/380 L.nr.: 2415/13
Saksb.: Jan-Erik Fredriksen

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for kommunestyret med slik

innstilling:

Avtale knyttet til utbygging mellom Nortura SA og Eidsberg kommune inngått 14.02.2013, godkjennes.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Avtale knyttet til utbygging mellom Nortura SA og Eidsberg kommune datert 14.02.2013

Eidsberg kommunestyre vedtok i sak 18/07 med hjemmel i plan- og bygningsloven å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for å gjennomføre sin utbyggingspolitikk.

Vedtaket i k.sak 18/07 lyder:

Eidsberg kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor å fatte vedtak med følgende innhold:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 64 fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Eidsberg kommune.
2. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.

3. *Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.*
4. *Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/ tomtene til markedspris.*
5. *Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.*
6. *Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.*
7. *Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).*

For å legge en ramme for behandling av Norturas planer for utbygging av anlegget i Hærland behandlet kommunestyret i sak 61/12 – Nortura - Infrastruktur – Oppstart utbyggingsavtale. Kommunestyret fattet følgende enstemmige vedtak:

1. *NORTURAs planlagte etablering vil utløse store investeringer i den kommunale infrastruktur, særlig knyttet til vann, avløp og rensing. Dette er investeringer som ikke er innarbeidet i kommunens plan- eller investeringsprogram.*
2. *Det må senere avklares hvordan de nødvendige investeringer skal betales/finansieres*
3. *Plan- og bygningsloven hjemler rett til å stille krav om utbyggingsavtale før NORTURA igangsetter bygging/utviding ved anlegget i Hærland. Eidsberg kommune har vedtatt i ksak 18/07 å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk.*
4. *Det forutsettes at det inngås en utbyggingsavtale med NORTURA før bygging/utvidelse av anlegget i Hærland iverksettes, kfr. ksak 18/07 og ksak 23/12.*
5. *Utbyggingsavtalen skal særskilt avklare hvilke anlegg/tjenester kommunen skal bidra med og hva NORTURA skal yte i anleggsbidrag knyttet til byggingen/utvidelsen av NORTURAs anlegg i Hærland.*
6. *Anleggsbidrag fra NORTURA kan ikke være i strid med reglene om offentlig konkurransevridende subsidiering i EØS-avtalens art. 61.*
7. *Rådmann gis fullmakt til å fremforhandle en utbyggingsavtale med NORTURA som fremmes for endelig godkjenning i kommunestyret. Rådmannen gis også fullmakt til å engasjere juridisk kompetanse for å bistå i forhandlingene, kfr. ksak 23/12.*
8. *Det oppnevnes en referansegruppe bestående av tre formannskapsmedlemmer som rådføres under forhandlingene.*
9. *Oppstart av forhandlingene kunngjøres på samme måte som forslag til reguleringsplan.*

I samsvar med vedtakets punkt 8 valgte formannskapet en referansegruppe, kfr f.sak 93/12 bestående av:

- Ordfører Erik Unaas (H)
- Varaordfører Maren Hersleth Holsen (V)
- Berit L Mysen (AP)
- David Koht-Norbye (SP)

Forhandlingene startet 22.06.12 og ble avsluttet 12.02.2013. Det foreligger en undertegnet avtale datert 14.02.2013. Det er tatt forbehold om kommunestyrets godkjenning av avtalen. Avtalen er kunngjort og frist for merknader til avtalen er 25.03.2013.

RÅDMANNENS MERKNADER:

I forhandlingene har kommunestyrets vedtak i sak 61/12 vært førende. Vi har vært tydelige på det uttalte politiske ønske om å legge til rette for næringsutvikling og bidra til at Nortura lykkes med sine utbyggingsplaner. Utvidelsene av anlegget til Nortura i Hærland er av de største industriutbyggingene på Østlandet. Samtidig har vi vært tydelige på at hensynet til nærmiljøet også må ivaretas på en akseptabel måte. I tillegg har kommunen plikter å ivareta som myndighetsutøver, både etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven.

Den planlagte utbyggingen vil sette store krav til utbygging av kommunens infrastruktur innen vann- og avløpssektoren. Dette utløser betydelige investeringer som på et svært foreløpig og usikkert grunnlag er anslått til ca. 250 mill kr og som i tillegg skal gjennomføres innen en kort tidsperiode. Dette utløser en betydelig risiko i forhold til dekning av utgifter på VA-området. Utgiftene skal dekkes gjennom gebyrer på vann og avløp etter selvkostprinsippet. Nortura SA har vist forståelse for denne risikoen og vært konstruktive i å finne løsninger. I avtalen fremgår dette i pkt 4.2 om inneståelse for kjøp av vann. Nortura SA forplikter seg til å kjøpe et minimum av vann (kfr vedlegg 1 til avtalen) fra 2015 til 2032. Som det fremgår av avtalens pkt 5.2 skal denne kjøpsplikten tinglyses på eiendommen.

Videre har begge parter vært opptatt av å finne hensiktsmessige og akseptable tiltak som ivaretar hensynet til naboer og andre berørte i nærområdet. Nortura møter noen av de utfordringene som naboer og andre har påpekt gjennom høringen av konsekvensutredningen, gjennom ulike avbøtende tiltak. Det vises særlig til avtalens hovedpunkt 2.

Et sentralt punkt har vært trafikken knyttet til Nortura og veistandard. Konsekvensutredningen viser at trafikken knyttet til Nortura i seg selv ikke krever en ny vei. Nortura har tatt initiativ til å finne en akseptabel løsning for Sloraveien. I den sammenheng har kommunen forpliktet seg på å bidra med midler til trafiksikkerhetstiltak. Dette vil bli fremmet som en egen sak når planer for opprusting av Sloraveien foreligger.

Gjennom den fremforhandlede avtalen er de ulike interesser avveid på en balansert måte. Begge parter har bidratt konstruktivt til dette og forhandlingene har vært ført i en tillitsfull atmosfære hvor partene har vist respekt for hverandres synspunkter. Dette skaper et godt grunnlag for videre samarbeid.

KONKLUSJON:

Avtale knyttet til utbygging mellom Nortura SA og Eidsberg kommune, datert 14.02.2013 godkjennes.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	19/13	02.04.2013

OPSAHL GÅRD - 57/1 - DETALJREGULERING ANGÅENDE UTBYGGING AV OMRÅDET

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
19/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 57/1	Arkivsaknr.:13/437	L.nr.: 2129/13
Saksb.: Kjell Olausen		

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalget tar den fremlagte orientering fra Arkama as på vegne av Haugerud & Vikeby eiendom as knyttet til fremtidig utvikling av Opsahl gård til orientering.

Hovedutvalget ser positivt på det fremlagte forslag til utvikling og fortetting av området da dette er i samsvar med sentrale føringer, fylkesplanen og kommunale ønsker om fortetting på sentrumsnære tomtearealer.

Utbyggingsmønstret ser ut til å få en god estetisk tilpasning til eksisterende boligmønster med en blanding av eneboliger og flerfamiliehus.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Brev datert 10.12.12 fra Arkama as.
Utdrag av reguleringsplan fra 1988
Utdrag av revisjon reguleringsplan - Mysen skole datert 2001
Utdrag av revisjon reguleringsplan - nedre del av Fiolveien datert 2002

I brev datert 10.12.12 fra Arkama på vegne av Haugerud & Vikeby søkes det om en boligutvikling på eiendommen Opsahl gård, gnr. 57 bnr.1.

Eiendommen er beliggende i regulert område i reguleringsplan fra 1988 benevnt Opsahl. I reguleringsplanen er deler av den omsøkte eiendommen avsatt til felles lekeplass.

Ovennevnte reguleringsplan ble revidert og vedtatt i kommunestyret den 25.01.01. Endringen var at store deler av boligområdet i nord og vest ble omregulert fra

boligformål til offentlig formål. Dette er området hvor Mysen skole og Opsahl barnehage ligger i dag.

Det er i denne sammenheng viktig å merke seg at hele det området som i dag gir plass for Mysen skole og Opsahl barnehage som nevnt var avsatt til boligformål, og omtalte lekeplass skulle dekke boligområdets behov i denne sammenheng.

I 1997 ble det søkt om å omdisponere hele grøntområdet/lekeplassen til boligformål. Det faste utvalg for plansaker avslo nevnte søknad i sitt møte den 17.09.07 med henvisning til at området måtte ha egne grønt/lekeområder og at man i denne sammenheng ikke kunne vise til Mysen skole sine utearealer.

Søknaden nå gjelder en alternativ utnyttelse ved at arealet avsatt til lekeplass i planen fra 1988 er noe redusert, men det er avsatt et nytt lekeområde litt lenger nord slik at de krav som stilles til lekearealer i Kommunedelplan for Mysen fra 2007 ivaretas.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Nåværende områder som i dag benyttes som skoletomt og barnehagetomt har egne forskriftsmessige utearealer slik at krav til lekearealer for boligområdene er redusert vesentlig. Imidlertid er det fortsatt i det fremlagte forslaget til arealutnyttelse avsatt gode og godt tilrettelagte lekeplasser i området ved at lekearealet i syd dekker eksisterende boligens behov for nærlekeplass, mens arealet i nord dekker ny foreslått bebyggelse. Den nordre lekeplassen er dessuten plassert i et attraktivt kupert område som kan skape en god og utfordrende lekeplass.

Med henvisning til ovenstående synes det fremlagte orienteringsforslaget å gi en god og fremtidsrettet boligbebyggelse med fornuftig utnyttelse og estetikk med tanke på tilpasset bebyggelse til omliggende eneboliger, samt at det også gis plass for mer konsentrert bebyggelse.

KONKLUSJON:

Med henvisning til ovenstående vil vi anbefale Hovedutvalget å ta den fremlagte orienteringen for fremtidig utnyttelse av Opsahl gård til orientering.

Samtidig anbefales det at Hovedutvalget anser at tiltakshaver kan gå videre med sitt planforslag med tanke på å fremlegges dette til behandling i medhold av Plan- og bygningslovens bestemmelser.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	20/13	02.04.2013

FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR RAMSTAD 4

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
20/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:	Arkivsaknr.:12/1032	L.nr.: 2565/13
Saksb.: Dag Snorre Andersson		

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk ser positivt på at det igangsettes detaljreguleringsplanarbeid for Ramstad 4 i samsvar med kommunedelplan for Mysens arealdel.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Oversiktskart over området, datert 15.03.2013
Detaljkart over området, datert 11.03.2013
Utsnitt av kommunedelplan for Mysens arealdel, datert 15.03.2013

Utrykte vedlegg: Brev fra Bernt Bekke AS, datert 11.03.2013
Brev fra Thor E. O. Kjær og Per Kr. Soli, datert 01.10.2012.

Grunneierne av Ramstad 4, ønsker å starte reguleringsplanarbeid med formål å regulere Ramstad 4 til næringsformål, jfr. brev fra Bernt Bekke, datert 11.03.2013.

Området er avsatt til fremtidig næringsområde (kontor, forretning og industri) i kommunedelplanen for Mysen, vedtatt 22.02.2007. Statens vegvesen har gitt signal om at de motsetter seg utvikling av området før ny E 18 er ferdig utbygd mellom Momarken og Melleby. Denne veistrekningen av ny E 18 skal etter planen være ferdigstilt i løpet av 2014.

Kommunen hadde i utgangspunktet planer om døgnhvileplass for tungtransport på Brennemoen sør.

Dette ble det imidlertid ikke noe av, og i stedet har kommunen satt søkelys på Ramstad 4 som et mulig område til dette formål da det er behov for en døgnhvileplass i området omkring Ramstad.

Statens vegvesen arbeider med et prosjekt der det skal lyses ut tilbud på drift av døgnhvileplass for tungtransport. De ser for seg strekningen mellom Ramstad og Sekkelsten som mest aktuell for en døgnhvileplass. I den anledning kan grunneiere og/eller andre aktører fremme sine interesser i sakens anledning. Statens vegvesen opplyser imidlertid at de ikke gir investeringstilskudd, men kun driftstilskudd til å drifte en døgnhvileplass, helst i forbindelse med en eksisterende eller fremtidig bensinstasjon.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Spørsmålet om hvorvidt Ramstad 4 bør reguleres til døgnhvileplass har vært drøftet. Det er i dag usikkert hvor lang tid Statens vegvesen vil bruke til å avklare hvilke grunneier(e) som får tilbud om driftstilskudd til en døgnhvileplass. Det forutsettes at grunneierne er interessert i en slik ordning. Spørsmålet er videre om kommunen skal avvente resultatet av eventuelt innspill fra grunneieren av Ramstad 4.

Selv om Ramstad 4 synes å være godt egnet til en døgnhvileplass, er det pr. i dag for mange uklare forhold i saken. Administrasjonen mener at det ikke foreligger godt nok grunnlag til å be grunneierne eller kommunen avvente resultatet av prosessen som styres av Statens vegvesen.

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor, tilrår administrasjonen at hovedutvalg for plansaker gir uttrykk for at de ser positivt på at grunneierne av Ramstad 4 igangsetter detaljreguleringsplanforslag i samsvar med kommunedelplan for Mysens arealdel.

KONKLUSJON:

Administrasjonen tilrår at hovedutvalg for miljø og teknikk ser positivt på at det igangsettes detaljreguleringsplanarbeid for Ramstad 4 i samsvar med kommunedelplan for Mysens arealdel.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	21/13	02.04.2013

ÅSEN SKOG III - SPØRSMÅL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGS- PLANARBEID FOR UTVIDELSE AV BOLIGFELT PÅ ÅSEN SKOG

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
20/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:L01	Arkivsaknr.:13/82	L.nr.: 2092/13
Saksb.: Dag Snorre Andersson		

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Hovedutvalg for miljø og teknikk fraråder på nåværende tidspunkt oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for utvidelse av eksisterende boligfelt på Åsen skog.

Grunnen er at spørsmål om utvikling av eksisterende boligområder eller nye boligområder i kommunen må vurderes ut fra gjeldende kommunal planstrategi og i forbindelse med forestående arbeid med utarbeidelse av en helhetlig og langsiktig kommuneplan.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Oversiktskart over området, datert 14.03.2013
 Detaljkart/flybilde over omtalt areal, datert 14.03.2013
 Utsnitt av kommuneplanens arealdel over omtalt areal, datert 14.03.2013
 Illustrasjonsplan for Åsen skog III, datert 22.08.2005

Utrykte vedlegg: Kommunal planstrategi, vedtatt i kommunestyret 06.12.2012

Terje Gammelsrud har i brev datert 01.02.2013 søkt om å starte arbeid med plan for utvidelse av Åsen skog. Omsøkt areal er benevnt Åsen skog III.

Terje Gammelsrud er hjemmelshaver av gnr. 166, bnr. 1 som utgjør omsøkt område. Administrasjonen har gitt melding om at innspillet bør vurderes i forbindelse med kommuneplanprosessen. Kommunen har videre opplyst søker om at kommuneplanprosessen er planlagt å starte opp første halvår i år.

Søker ønsker imidlertid ikke å vente til innspillet blir vurdert i en helhetlig kommuneplan, men derimot å starte planarbeidet umiddelbart da han mener at infrastruktur er på plass og at interessen fra kjøpere er stor.

Boligbygging på omsøkt areal er ikke i samsvar med gjeldende planformål for området i kommuneplanen. Området er avsatt til LNF-område. En eventuell formålsendring for et så stort areal betinger en eventuell reguleringsplan for området. Arbeid med kartlegging og dokumentasjon av biologisk mangfold, naturressurser, naturverdier og landskapskvaliteter vil inngå som oppgaver i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Kommunestyret har 06.12.2012 vedtatt en kommunal planstrategi. Denne strategien skal ligge til grunn for kommuneplanarbeidet. En viktig planstrategi er at ulike innspill om utbygging av bl.a. boligfelt vurderes ut fra et helhetlig og langsiktig perspektiv ved forestående rullering av kommuneplanen. I henhold til Plan og bygningsloven § 1 er følgende forutsetninger viktig for planleggingen (§ 1):

- Fremme bærekraftig utvikling
- Vedtak om bruk og vern av ressurser
- Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning
- Langsiktige løsninger
- Beskrive konsekvenser for miljø og samfunn

Det er ikke krav om søknad for å starte privat reguleringsplanarbeid og kommunen kan ikke nekte søker å fremme et konkret reguleringsplanforslag til politisk behandling, men privat planforslag må godkjennes av kommunen før det kan legges ut til offentlig ettersyn.

RÅDMANNENS MERKNADER:

administrasjonens mening, må spørsmålet om utvidelse av boligfeltet på Åsen skog vurderes i sammenheng med andre innspill om boligfelt i kommunen i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dette for å belyse ulike konsekvenser av ulike ønsker om boligbygging, bl.a. i forhold til utbygging av skole, infrastruktur, vann og avløpssituasjon mv. Spørsmål om utbygging må også vurderes i forhold til kulturlandskaps hensyn og naturmangfold. I henhold til plan og bygningsloven § 1 skal åpenhet, forutsigbarhet og langsiktige løsninger ligge til grunn for planleggingen. Kommuneplanprosessen skal hensynta disse forholdene.

Spørsmålet om oppstart av reguleringsplanarbeid legges fram for politisk behandling slik at søker allerede på nåværende tidspunkt kan få et signal om hvorvidt det er hensiktsmessig å bruke ressurser på å utarbeide et reguleringsplanforslag for omsøkt område.

Ut fra et helhetlig og langsiktig perspektiv, mener administrasjonen at det er ikke hensiktsmessig av søker å bruke ressurser på å utarbeide et reguleringsplanforslag før spørsmål om framtidige boligfelt i kommunen er avklart ut fra et helhetlig, kvalitativ og langsiktig tilnærming i kommuneplanprosessen.

KONKLUSJON:

Administrasjonen fraråder at søker starter reguleringsarbeid for omtalt areal på nåværende tidspunkt. Grunnen er at det må foretas nødvendig avklaring, konsekvensutredninger og veivalg av en rekke forhold på kommuneplannivå.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	22/13	02.04.2013

NM PÅ SKI - HØYTORP FORT - MINDRE ENDRINGER AV REGULERINGSPLAN

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
22/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
23/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
10/13	Formannskapet	04.04.2013

Arkivkode:L12	Arkivsaknr.:13/499	L.nr.: 2477/13
Saksb.: Kjell Olausen		

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for miljø og teknikk godkjenner den fremlagte mindre endringen av skitraseen på Høytorp. Endringen består i noe endret trase samt breddeutvidelse fra 4,5 til 6,0 m.

I medhold av Fylkeskonservatorens anbefaling kan endringen fra vedtatt reguleringsplan fra 2006 godkjennes som mindre vesentlig og som terrengtilpasninger og vil være gyldig gjennom hovedutvalgets endelige vedtak.

Saken sendes med dette på høring til berørte naboer, velforening og berørte offentlige myndigheter som berøres av tiltaket – Fylkeskonservatoren.

Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Kart med inntegnede traseer
Utdrag fra reguleringsplan med bestemmelser.

Etter at Eidsberg kommune overtok Høytorp fort ble det utarbeidet en reguleringsplan for området som ble egengodkjent 19.10.98. Reguleringsplanen hadde som intensjon å ivareta de historiske fortanleggene, samtidig som det var et ønske om å få aktiviteter i området.

Det ble derfor vedtatt en plan som inneholdt fredning av fortområde og «landsbyen» med angivelse av sone 1 og sone 2, samt næringsområde og friområde med skitraseer. Denne skitraseen ble lagt i samsvar med Fylkeskonservatoren og Riksantikvarens retningslinjer avtalt i møter i befaringer.

I etterkant ble det også foretatt en mindre revisjon av planen med sikte på å regulere inn et mindre område i vest til allmenntilgjengelig formål – barnehage.

I 2002 ble det vedtatt et fredningsvedtak av Riksantikvaren for de fortifikale anleggene med sikte på å ivareta disse for fremtiden uten inngrep.

I 2003 ble hele planen for Høytorp fort tatt opp til ny revisjon. Her fremheves spesielt at det er ønskelig å regulere traseene for skiløyper på en hensiktsmessig måte. Med dette menes at løypetraseene skal terrengtilpasses slik at større inngrep i den stedlige naturen unngås. Det ble vektlagt at de nye skitraseene skulle underordne seg inntrykket av Høytorp fort som et nasjonalt kulturminne.

I vedtaket den 16.02.06 sak 0011/06 heter det bl.a.:

«I friområde skal det opparbeides skitrase/løype med tilpassing til eksisterende terreng slik som vist på reguleringsplanen. Større inngrep tillates ikke, og opparbeidelse av skiløypene skal skje etter en på forhånd godkjent teknisk plan. Før etablering av skiløyper, skal det utarbeides en planløsning som illustrerer plassering, omfang og teknisk planløsning. Planløsningen skal legges frem for kulturminnemyndighet og kommunen for godkjenning».

Videre heter det i bestemmelsene til planen under **§5–FRIOMRÅDE – Skiløpa** bl.a.:

«Skiløypetraseer skal ikke ha toppdekke av bark, men være grasbevokst. Videre heter det at ny skiløypetrase rundt vestre høyde kan ha en bredde på 4- 4,5m».

Skigruppene i regionen fremmet forslag om å søke om NM på ski på Høytorp fort, og hadde da et forslag på løypetraseer som Fylkeskonservatoren hadde sterke innvendinger mot da disse ville medføre omfattende terrenginngrep i området.

I etterkant har derfor Eidsberg kommune tatt initiativ til å utarbeide forslag til NM-traseer som kan aksepteres av Fylkeskonservatoren. Det har i denne sammenheng vært avholdt en rekke møter og befaringer med initiativtakerne og Fylkeskonservatoren med sikte på å finne gode løsninger som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner og som Fylkeskonservatoren kan bifalle.

Et nytt forslag som har fått aksept fra Fylkeskonservatorens side foreligger nå til behandling i hovedutvalget.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Med henvisning til forhistorien i denne saken, kan det anføres at Eidsberg kommune og Fylkeskonservatoren har hatt en konstruktiv og god dialog underveis i prosessen frem til nå når nytt traseeforslag legges frem for behandling. Vi har i samarbeid nå funnet gode løsninger som er gitt aksept både med hensyn til traseevalg og terrenginngrep.

Når det gjelder selve traseevalget så er dette nå endret fra skigruppenes første forslag til det som nå legges frem slik at man i 95% av traseen følger reguleringsplanens

trase. De mindre avvikene som er foreslått fremkommer som et resultat av skiforbundets krav til løypetrase.

Avvikene gjelder klassisk løype (blå trase på kart) og er begrenset i hovedsak i fortområdets syd/østre del. Her er traseen lagt i en sløyfe lenger syd, samt at den mot øst går utenfor fortområdet og inn i regulert friområde rundt Opsahlåsen boligområde. Denne endringen er forelagt Fylkeskonservatoren under befarings- og sist i møte i februar, og det er gitt aksept for denne endringen. I tillegg så er det en endring i bredde da denne må være ca 1- 1,5 m bredere. Dette er det også gitt aksept for.

Når det gjelder opparbeidelsen av den klassiske løypa som skal ligge på sydhelling mot Mysen så vil denne stort sett bli lagt på eksisterende terreng med kun snølegging. Det er på 4-5 punkter lagt opp til en terrengoppfylling, men dette skal utføres på en slik måte at terrengformasjonen i området beholdes. Slik terrengtilpasset oppfylling skal skje i punktene 1, 2 og 3. I punktene 3 og 4 skal det fylles opp for skibredde på 4,5 m, men i tillegg skal det legges til rette for treoppbygging slik at bredden blir 6,0 m for bruk ved større arrangementer. Utenom disse forutsettes det at disse fjernes og lagres.

Et tiltak som foreslås er å legge en bro over adkomstveien i et punkt benevnt A. dette blir en midlertidig konstruksjon som forutsettes fjernet etter NM etter avtale med Fylkeskonservatoren.

Ellers så vil den klassiske løypa gå på nåværende og regulerte traseer inne på selve fortområdet. Nå er det også det å tilføye at Fylkeskonservatoren uttaler at løyper inne på fortområde der disse kan legges i eksisterende terreng uten inngrep med kun snølegging, så er dette akseptabelt. Dette innebærer at man har en frihet til å legge løyper her.

Fristilløypa (rød trase på kart) medfører ingen inngrep i fortområdet. Det forutsettes her at traseen skal følge nåværende veier og løyper. Inngrepene og tiltakene i terrenget for anlegg av denne skjer utenom fortområdet i øst og nord. Her må det foretas noe sprengning og oppbygging i regulert grøntområde i øst, samt at det må foretas en bekkelukking i dalen mot nord. Ellers så vil løypa legges i terrenget over jordene i nord.

Det forutsettes at skigruppene inngår avtaler med private grunneiere om slik tiltredelse.

Når det gjelder løyper og anlegg innenfor fortområdets reguleringsgrense, så er det kommunen som er grunneier.

Som det fremgår av ovennevnte så vil avvikene fra reguleringsplanen bli forholdsvis begrenset. Etter avtale med Fylkeskonservatoren kan kommunen selv vedta disse som mindre avvik og terrengtilpasninger.

KONKLUSJON:

Med henvisning til ovenstående utredning, og Fylkeskonservatorens uttalelse, vil vi anbefale at Hovedutvalget godkjenner de fremlagte traseendringer slik de fremkommer på vedlagte kart.

Videre anbefaler vi at endringene godkjennes som mindre vesentlige og som terrengtilpasninger slik Fylkeskonservatoren har anført under vårt møte i februar. Det forutsettes at saken sendes på høring til berørte parter, og at det foreligger skriftlig tilbakemelding fra Fylkeskonservatoren før endelig vedtak fattes i saken.

Det bør også legges opp til et åpent møte om de foreliggende planer i forkant av endelig behandling i Hovedutvalget som kan skje i møte den 13.05.13.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	23/13	02.04.2013

NM PÅ SKI - HØYTORP FORT - FORELØPIG KOSTNADSOVERSLAG

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
22/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
23/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
10/13	Formannskapet	04.04.2013

Arkivkode:L12	Arkivsaknr.:13/499	L.nr.: 2610/13
Saksb.: Kjell Olausen		

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for formannskapet med slik

innstilling:

Saken legges frem til drøfting og orientering.

Formannskapets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Kommunestyresak 59/11
Kommunestyresak 72/11
Reguleringsplan
Kart med inntegnede traseer for klassisk og fristil
Kostnadsoverslag fra Norconsult
Orientering fra skigruppene
Notat om NM-løypene datert 12.11.12
Møtereferat datert 05.11.12 fra skigruppene v/Sigmund Vister

Som kjent er det fremmet en søknad fra skigruppene i Indre Østfold til Eidsberg kommune knyttet til å arrangere et ski-NM på Høytorp fort. Det ble søkt om en kommunal garanti for opparbeidelse av forskriftsmessige løypenett.

Slik søknad ble fremmet for behandling i kommunestyret den 08.09.11, sak 59/11, hvor det ble fattet vedtak med 29 mot 4 stemmer om å se positivt på en slik søknad.

Det heter videre i vedtaket at endelig vedtak om garanti skulle fatte i ekstraordinært kommunestyremøte den 29.09.11.

Saken ble derfor tatt opp til ny behandling i nevnte møte, sak 72/11, og det ble der fattet vedtak om positivt syn på søknaden med 19 mot 16 stemmer.

Det ble i vedtaket anført at Eidsberg kommune så positivt på en søknad om ski-NM på Høytorp, men det ble stilt vilkår i 5 punkter for slik garantistillelse. Garantien ble anført å være i størrelsesorden kr. 3 700 000,- til utbygging og anlegg.

Etter denne tiden har det vært jobbet videre med saken med deltakelse i flere møter med initiativtakerne. Det er etter dette fremkommet en vesentlig endring i forutsetningene knyttet til kostnadsdekning da det nå ikke lenger anses aktuelt med garanti, men at kommunen må gå inn som eiere av prosjektet og ansvar for utbyggingen.

Da det ble mye uro omkring traseer og godkjenning knyttet til dette fra Fylkeskonservatorens side, har kommunen nå fått til en traseløsning som er akseptert av Fylkeskonservatoren.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Med henvisning til ovenstående er det nå utarbeidet reviderte traseer for skiløypene som tilfredsstillende Fylkeskonservatorens krav knyttet til hensynsvern av fornminnene. Den nye traseen tilfredsstillende også de krav som Norges Skiforbund stiller til traseene. Slik sett er de tekniske krav og hensynet til vernemyndighetene ivaretatt. Sak knyttet til traseen fremmes som egen sak til hovedutvalg for miljø og teknikk.

Det er nå også utarbeidet et nytt kostnadsoverslag av Norconsult datert 11.03.13 som totalt beløper seg til kr. 7 866 000,- inkl. mva satt til 25%. Kostnaden er inkludert både fristil og klassiske løyper, samt midlertidige konstruksjoner som bro over adkomstvei og midlertidige konstruksjoner i løypetraseen.

I dette kostnadsoverslaget er et også tatt med post knyttet til rigg og drift med kr. 820 800,- og uforutsett stipulert til 20% av anleggskostnadene pålydende kr. 920 000,-. Det er også lagt inn en romslig sum knyttet til midlertidige fyllingskonstruksjoner satt til kr. 1 000 000,-.

Med henvisning til denne type arbeidsoperasjon kan det vurderes i hvilken grad rigg og drift og så høy andel uforutsett bør medregnes, men uansett bør vi sette en kostnad på ca. kr. 6 500 000,- for prosjektet inkl. mva.

KONKLUSJON:

Med disse forutsetninger lagt til grunn legges saken frem for hovedutvalg for miljø og teknikk og formannskapet til foreløpig orientering.

MØTEBOK

Utvalg Hovedutvalg for miljø og teknikk	Saksnr. 24/13	Møtedato 02.04.2013
--	------------------	------------------------

REVISJON REGULERINGSPLAN HÆRLAND GRUSTAK/NORDSKOGEN

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
24/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:K53	Arkivsaknr.:13/518	L.nr.: 2581/13
Saksb.: Kjell Olausen		

Rådmannens forslag til vedtak:

Den fremlagte orientering om oppstart planarbeid i medhold av Plan- og bygningslovens Kap.12 § 12-8 for revisjon av reguleringsplan «Nordskogen»/ Hærland grustak godkjennes. Det forutsettes at planprosessen utføres i medhold av Plan- og bygningslovens Kap.4 og 5, samt Kap.12.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Oversikskart over området
Eksisterende reguleringsplan fra 1997 med planbeskrivelse og bestemmelser.
Bildeillustrasjoner fra området.
Kopi av servituttavtalen fra 1969.
Brev datert 23.11.12 fra Evy Haneborg
Referat fra Regionalt planmøte datert 05.12.12

Eiendommen Nordskogen er i dag i privat eie tilhørende Evy Haneborg og er beliggende i «Fjellaområdet» i Hærland. Evy Haneborg har i brev datert 23.11.12 gitt sitt samtykke til at Eidsberg jeger og fiskeforening tar området opp til regulering.

Området er i dag regulert til grustak, med senere begrenset godkjenning for uttak av steinmasser. Reguleringsplanen ble stadfestet av Eidsberg kommunestyre 25.09.1997

Nå er situasjonen slik at det ikke er mer grusforekomster som er drivverdig for uttak, samt at uttak av fast fjell er i grensen for hva reguleringsplanen tillater. Nåværende drift er således i slutfasen og rehabiliteringsarbeidene er igangsatt slik planen krever.

Eidsberg Jeger og fiskeforening har i dag sitt tilhold med klubbhus og skytebane på Bråtan ved Torper (Nord for Momarken) Grunnet utbygging av E18 må skyteaktiviteten avsluttes. Det er gjennom kommunalt vedtak gitt midlertidig dispensasjon for endret skyteretning i 3 år, og innen den tid må foreningen finne nytt tilholdssted for sin skyteaktivitet.

Gjennom en omfattende planprosess ble det forsøkt å legge en ny skytebane til nåværende skytebaneanlegg på Keiserud/Korterud. Denne løsningen ble imidlertid lagt bort da det viste seg at støyforholdene ikke kunne løses uten uforholdsmessige kostnader med størrelsesorden opp mot kr.30- 35 mill.

EJFF har derfor kontaktet eier av Nordskogen i Hærland om å kunne etablere en slik skytebane i grustaket da man var kjent med at dette var i en avslutningsfase. Slik aksept er gitt, og foreningen har på det grunnlaget selv tatt initiativ til å få en foreløpig støyrapport. Denne viser at slik aktivitet kan etableres med iverksetting av mindre støydempende tiltak.

Det opplyses om at det foreligger en servituttavtale for området fra 1969 mellom eier av Nordskogen og Kommunal og arbeidsdepartementet.

Søknad om oppstart planarbeid ble fremlagt i Regionalt planmøte den 05.12.12 til foreløpig orientering. Referat fra møtet foreligger vedlagt. Av referatet fremgår det at man tar orienteringen til foreløpig orientering og anfører noen punkter som må følges opp i den videre planprosessen. Når det første planutkastet foreligger vil planen legges frem til ny orientering i det regionale planmøte.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Eidsberg jeger og fiskeforening sitt initiativ om en fremtidig etablering i Nordskogen synes å kunne være forsvarlig innenfor de statlige retningslinjer knyttet til støy. Områdets nåværende drift skal opphøre med henvisning til gjeldende servituttavtale for området og reguleringsplan.

Når det gjelder forhold knyttet til servituttavtalen med statlige organer som anfører at man etter avsluttet grusuttak skal tilbakeføre området til LNF- område, så blir denne å behandle som en privatrettslig avtale og må løses av partene.

Det søkes derfor fra foreningens side om å starte et planarbeid i privat regi med sikte på å få en fremtidig skytebane i Nordskogen.

Fra vår side synes tiltaket å være fornuftig all den tid fremføring av ny E18 umuliggjør en fremtidig skyteaktivitet på Bråtan. Det vises her til de støyberegninger som ble utført i samband med dispensasjon om midlertidig skyteretning mot nord og som viser støy som langt overskrider de retningslinjer som skal legges til grunn.

Det har underveis i prosessen vært flere møter med Statens vegvesen og foreningen med deres respektive advokater. Dialogen har vært bra og alle ønsker å finne gode løsninger for foreningen. Statens vegvesen vil bekoste alle kostnader knyttet til planen som skal fremmes som privat reguleringsplan.

KONKLUSJON:

Med henvisning til ovenstående utredning vil vi anbefale at man fra kommunens side aksepterer en oppstart av planarbeid med sikte på å etablere en ny skytebane for Eidsberg jeger og fiskeforening i Nordskogen/Hærland grustak.

Planprosessen forutsettes utført i medhold av Plan- og bygningslovens bestemmelser, jfr. lovens Kap.4 og 5 hvor det stilles krav til planprogram, planbeskrivelser og konsekvensutredninger samt en utredning knyttet til samfunnssikkerhet og sårbarhetsanalyse.

Oppstart av planarbeid godkjennes i medhold av samme lovs Kap.12 § 12-8.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	25/13	02.04.2013

RUGDEVEIEN - 57/85 - LEILIGHETSKOMPLEKS

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
25/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 57/85 Arkivsaknr.:13/298 L.nr.: 2121/13
Saksb.: Kjell Olausen

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk tiltrer de fremlagte planer datert 29.01.13 for utvikling av boliger på eiendommen gnr. 57 bnr. 85 i Opsahlåsen.

Det forutsettes at det innsendes endelig søknad for videre behandling i medhold av Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Dette vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens § 28. I medhold av samme lovs § 29 settes klagefristen til 3 uker fra mottatt varsel om vedtak.

Hovedutvalg for miljø- og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Forespørsel/forprosjekt fra Meinich arkitekter datert 29.01.13
 Vedlegg skisseprosjekt situasjonsplaner og snitt.
 Utdrag reguleringsplan fra 1981
 Utdrag fra revidert reguleringsplan fra 2000.
 Gjeldende reguleringsbestemmelser.

I brev datert 29.01.13 har Meinich arkitekter as på vegne av Indre Østfold Boligbyggelag – IØBBL fremmet et skisseprosjekt for utvikling av eiendommen gnr.57 bnr.85.

Eiendommen er beliggende i regulert område i reguleringsplan benevnt Opsahlåsen fra 26.04.81, senere revidert i reguleringsplan benevnt Opsahlåsen T2-L26 datert 27.01.00. Eiendommen er avsatt til boligformål og grøntområde.

I reguleringsplanen fra 1981 er eiendommen beliggende i et område benevnt L16. I bestemmelsene den gang het det i §4 at områder benevnt L kan bebygges med frittliggende eneboliger. I revidert reguleringsplan fra 2000 er eiendommen benevnt

B5. Her heter det i bestemmelsenes §III pkt. 1 at området kan bebygges med frittliggende eneboliger, mens tilgrensende område benevnt B4 er avsatt til terrassert bebyggelse med 3 etasjer.

Hele Område benevnt B4 er ferdig utbygd i de senere år med terrasserte bebyggelse i medhold av planens bestemmelser. I tillegg er hele område benevnt Rugdeveien tidligere utbygd med boligblokker og rekkehusbebyggelse på 80 tallet.

Området syd for Rugdeveien er også utbygd med boligblokker i et regulert område benevnt Skjønhaug/Slettevold vedtatt i 31.03.05.

Omsøkte eiendom er i dag bebygd med en bolig i to etasjer og er på 3,56 da, samt at det i et område i vest er avsatt et grøntområde/friområde innenfor samme eiendom på 2,59 da, totalt tomteareal er derved på 6,24 da.

Det er også nord på eiendommen angitt et fornminne som er fredet etter fornminneloven.

Det foreslås en utvidelse av byggeområdet på bekostning av regulert friområde på ca 1,65 da. slik at friområdet derved blir på ca 1,0 da. Dette skal likevel etter vårt skjønn være tilfredsstillende som adkomstkorridor for gående i området.

Det opplyses videre i søknaden at man har vært i kontakt med Fylkeskonservatoren som ønsker endelige planer tilsendt før endelig vedtak fattes.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Den omsøkte eiendommen har vært i eie av en tidligere større grunneier i området. I 1981 under reguleringsprosessen og i forhandlinger knyttet til kjøp av Eidsberg tomteselskap, ble eiendommen derfor etter eiers ønske søkt bevart som boligeiendom med et større omliggende tomteareal. Eiendommen er nå solgt til IØBBL som ønsker å utvikle eiendommen i samsvar med omliggende bebyggelse, dvs en bebyggelse med terrassert bebyggelse med to blokker. Forslaget ivaretar fornminnet på en god måte slik at dette skal tilfredsstillende kulturminnemyndighetens krav. Det opplyses i søknaden at IØBBL har vært i kontakt med Fylkeskonservatoren om saken.

I tillegg søkes det om en utvidelse av byggearealet med ca 1,65 da mot vest, men på en slik måte at reguleringsplanens intensjoner knyttet til grønne korridorer mellom bebyggelsen ivaretas på en tilfredsstillende måte. Fra vår side vil vi vise til et utarbeidet kart med angivelse av grøntområder datert 27.11.02 hvor det fremgår at det fra kommunens side under utbygging av området ble avsatt større grøntområder i Opsahlåsen enn det som var angitt i planen fra 1981. Når nå det legges opp til en god grøntadkomst mellom Rugdeveien og Opsahlveien, så har vi faglig sett ingen betenkeligheter mot omsøkte forslag.

Det er å tilføye at en slik endring anses påkrevet for å få en fornuftig og økonomisk utnyttelse av tomte med to boligblokker.

Tema knyttet til fortetting og høy arealutnyttelse på sentrumsnære områder er vedtatt gjennom Fylkesplanen, og er også et førende tema i det kommunale planarbeidet. Som nevnt ovenfor er omliggende arealer allerede bebygd med boligblokker, slik at en utbygging som omsøkt vil estetisk bli godt stedstilpasset området som helhet.

KONKLUSJON:

Fra administrasjonens side vil vi anbefale at omsøkte forprosjekt tiltres som et godt utbyggingsmønster i området.

Det forutsettes at det fremlegges endelige planer for videre behandling i medhold av Plan- og bygningslovens bestemmelser.

MØTEBOK

Utvalg Hovedutvalg for miljø og teknikk	Saksnr. 26/13	Møtedato 02.04.2013
--	------------------	------------------------

FAGERTUN - 182/42 - SALG AV DELER AV EIENDOMMEN – KLAGE PÅ VEDTAK

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
86/12	Hovedutvalg for miljø og teknikk	27.11.2012
26/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 182/42 Arkivsaknr.:12/831 L.nr.: 1934/13
Saksb.: Ragnhild Saakvitne

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk avslår med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende fradeling av 1,7 dekar bebygd areal fra eiendommen Fagertun, 182/42. Avslaget begrunnes med at det er uheldig med en fritt omsettelig tomt midt inne i en mindre landbrukseiendom. Avhengig av hva som bebyggelsen og tomten skal benyttes til i fremtiden, kan det også skape fremtidig konflikter mellom omkringliggende landbruksdrift og annen bruk. En dispensasjon er heller ikke i tråd med overordnede føringer på nasjonal og regionalt nivå.

Den fremtidige bruken av eiendommen Fagertun 182/42 bør avklares gjennom en kommuneplanprosess.

Dispensasjonssøknaden er behandlet etter prinsippene i Naturmangfoldlovens kap.2 §§8-12. Ut fra de opplysninger som kommunen sitter med kan vi ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil ha betydelig negativ miljøpåvirkning.

Det forutsettes at gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden pålydende kr.4300.- betales. Regning ettersendes.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lovs § 29. Fristen for å klage er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet søker i hende.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks behandling:

Leder Anne B. Mysen (H) fremmet følgende forslag:

Hovedutvalg for miljø og teknikk ønsker å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forhold til å dele fra ca. 1,7 dekar bebygd tomt på den ca. 9 dekar store eiendommen Fagertun – gnr. 182/42.

Hovedutvalg for miljø og teknikk er av den oppfatning at eiendommen ikke er egnet til landbruk da tomten har et svært begrenset areal; totalt 9 dekar. Dessuten har deler av arealet grense mot Hæra som gjør at dyrket mark er svært utsatt for flom.

Det er tidligere utskilt fem tomter i området hvorav to av tomtene har boligbebyggelse og en tomt med garasjebygg. Vi kan derfor ikke se at en utskilling av tomt med påstående lagerbygg i dette området har uheldige konsekvenser.

Det forutsettes at gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden pålydende kr.4300.- betales. Regning ettersendes.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lovs § 29. Fristen for å klage er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet søker i hende.

Hovedutvalg for miljø og teknikks enstemmige vedtak i møte 27.11.2012, sak 86/12:

Borger Mysens forslag vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Brev fra Fylkesmannen i Østfold, datert 21.12.2012 – påklaging av vedtak - 182/42 søknad om dispensasjon fra arealplan for fradeling av driftsbygning til lagervirksomhet i LNF-området.
Søknad om omregulering av Fagertun 182/42
Målekartbrev 1:500 med inntegnet omsøkt areal
Eiendomskart 182/42 1:5000 – Skog og Landskap
Oversiktskart 1:10000 Skog og Landskap

Eidsberg kommune har mottatt søknad om deling av eiendommen Fagertun 182/42 tilhørende Signe Marie Diskerud. Fagertun er en liten landbrukseiendom på totalt 9 dekar, hvorav 8,7 dekar er klassifisert som bebygd. Det omsøkte areal utgjør ca. 1,7 dekar, inkl. bebygd areal. Eiendommen ligger i LNF-området – kvalitetsklasse 2. Eiendommen er omkranset av dyrket mark på 2 sider. Det har i tidligere tider vært drevet med pelsdyr på eiendommen. Disse bygningene er nå fjernet. På eiendommen står i dag en eldre driftsbygning og en annen uspesifisert bygning.

Som begrunnelse for søknaden oppgir søker ønske om å selge deler av eiendommen til et barnebarn og hennes ektefelle. Disse ønsker å benytte gjenstående driftsbygning som lagerplass.

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune for forhåndsvurdering.

Fylkesmannen i Østfold sier i sitt svar at de fraråder at det gis dispensasjon og dette begrunnes med at en dispensasjon med påfølgende fradeling vil gi en fritt omsettelig eiendom som kan skape konflikter mellom omkringliggende landbruksdrift og bruk av eiendommen. Dette er ikke tråd med nasjonale og regionale rammer og mål.

Østfold fylke påpeker at saken i utgangspunktet er dårlig opplyst og at det ikke kommer klart frem hva som er formålet med fradelingen – dvs hva skal tomten benyttes til. Men ut fra de opplysninger som er gitt, synes det som om lagervirksomhet kan være en aktuell aktivitet.

Søknaden var oppe til behandling 03.12.2012 og det ble fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk ønsker å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forhold til å dele fra ca. 1,7 dekar bebyggt tomt på den ca. 9 dekar store eiendommen Fagertun – gnr. 182/42.

Hovedutvalg for miljø og teknikk er av den oppfatning at eiendommen ikke er egnet til landbruk da tomten har et svært begrenset areal; totalt 9 dekar. Dessuten har deler av arealet grense mot Hæra som gjør at dyrket mark er svært utsatt for flom.

Det er tidligere utskilt fem tomter i området hvorav to av tomtene har boligbebyggelse og en tomt med garasjebygg. Vi kan derfor ikke se at en utskilling av tomt med påstående lagerbygg i dette området har uheldige konsekvenser.

Det forutsettes at gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden pålydende kr.4300.- betales. Regning ettersendes.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lovs § 29. Fristen for å klage er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet søker i hende.

Vedtaket ble oversendt Fylkesmannen til orientering. Fylkesmannen i Østfold har i brev av 21.12.2012 påklaget vedtaket som ble fattet av hovedutvalget for miljø og teknikk.

Fylkesmannen påpeker i sin klage at kommuneplanens arealdel er en viktig del av kommunens langsiktige planlegging. Kommuneplanen for Eidsberg er ikke rullert siden 2006, og har derfor ikke tatt opp i seg de siste års føringer for areal, miljø og landbrukspolitikk.

Den omsøkte fradeling er planlagt i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. I slike områder skal landbruk, natur og friluftsinnteresser vektlegges.

I forbindelse med ny plan og bygningslov 2009 ble vilkårene for å gi dispensasjon klargjort og strammet inn. Bl. a skal hensynet bak den bestemmelsen/ det planformål det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. Videre skal det foreligge en klar overvekt av fordeler for at dispensasjon kan gis.

Fylkesmannen kan ikke se at vilkårene for å kunne gi dispensasjon i denne saken er til stede i den grad som loven krever, og derfor påklages vedtaket fattet av hovedutvalget 03.12.2012

RÅDMANNENS MERKNADER:

Administrasjonen tar Fylkesmannens klage til orientering og fremmer saken til fornyet politisk behandling. Administrasjonens innstilling opprettholdes fra forrige gang saken skulle behandles politisk.

Den omsøkte dispensasjon ligger i et område som har status som LNF-område kvalitetsklasse 2 i gjeldende kommuneplan. Kvalitetsklasse 2 er i kommuneplanen definert som:

LNF-områder der det er tillatt med spredt boligbygging. Ved arealinngrep skal det fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder.

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier om dispensasjon at

”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler”.

I plan- og bygningslovens § 1 står det at:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Søknaden om dispensasjon fremmes fordi man ønsker å selge deler av eiendommen til barnebarn som skal benyttet eksisterende driftsbygning til lager. I og med at dette er en liten landbrukseiendom, hvor det ikke har vært drevet noen form for landbruksvirksomhet på mange år er det forståelig at man ønsker å få nyttet bygningsmassen til noe. Det omsøkte areal er heller ikke registrert som dyrka eller dyrkbar mark, så det er ikke snakk om omdisponering av produktive arealer..

Administrasjonen ser at det kan være riktig at godt vedlikeholdte bygninger er en berikelse for kulturlandskapet, men det gir ikke grunnlag for en dispensasjon. Privatøkonomiske hensyn skal heller ikke tillegges vekt ved en dispensasjon.

Administrasjonen vurderer det slik at denne type dispensasjoner i LNF-områdene som hovedregel ikke bør gis. Dette bør tas opp i en helhetsvurdering knyttet til rullering av kommuneplanens arealdel. Gjennom en kommuneplanprosess vil man kunne få avklart om det er ønskelig å åpne oppfor annen type næringsvirksomhet i området.

Den omsøkte dispensasjon skal også behandles etter prinsippene i Naturmangfoldlovens kap 2 §§ 8 -12 som angir hvilke forhold som skal vurderes ved en søknad.

Disse prinsippene er:

- § 8 – Kunnskapsgrunnlaget
- § 9 – Førre var – prinsippet

- § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
- §11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
- §12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Det er ikke kjent for kommunen at det i det omsøkte område finnes forekomster av dyr, planter, eller andre organismer som vil bli særskilt negativt berørt ved en eventuell dispensasjon. Beliggenheten i nærheten til Hæra er likevel et moment som bør vektlegges ut fra at det ikke er kjent hva som eventuelt skal lagres på tomten, jf. Naturmangfoldlovens kap 2 § 9 - "Føre var" prinsippet

KONKLUSJON:

Ut fra en helhetsvurdering anbefales det å avslå søknaden om dispensasjon, med den begrunnelse at det ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller overordnede nasjonale og regionale føringer for når dispensasjoner skal kunne gis. En avklaring om fremtidig bruk av omsøkt areal bør tas inn arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. Fylkesmannens klage på vedtaket av 03.12.2012 forsterker anbefalingen om avslag.

MØTEBOK

Utvalg Hovedutvalg for miljø og teknikk	Saksnr. 27/13	Møtedato 02.04.2013
--	------------------	------------------------

SLORAVEIEN 46 - 194/2 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL RIGGPASS FOR NORTURA -NY BEHANDLING

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
4/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	12.02.2013
27/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 194/2 Arkivsaknr.:12/1219 L.nr.: 2277/13
Saksb.: Ragnhild Saakvitne

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19 – 3 gis det midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende plassering av riggtomt for byggearbeidene ved Nortura - Hærland på naboeiendommen Brandsrud, gnr 194 bnr 2 i Eidsberg kommune.

I medhold av Jordloven § 9 – 2 ledd gis det midlertidig dispensasjon fra omdisponeringsforbudet for det omsøkte areal.

Dispensasjonen etter plan og bygningsloven og jordloven gjelder for frem til 31.12.2015.

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2, 1 ledd stilles følgende vilkår for dispensasjonen:

- All deponering av overskuddsmasser etablering av voller, og lagring av utstyr skal foregå innenfor det omsøkte areal.
- Det omsøkte area skal merkes tilfredsstillende ute i felt med stikker og nettinggjerd, slik at skade på de nærliggende automatisk fredede kulturminner, som ikke er synlige i dagen, unngås.
- Det er ikke anledning til å foreta inngrep i markoverflaten utenfor det omsøkte areal.
- Det omsøkte areal skal istandsettes og tilbakeføres til fulldyrket mark når anleggsperioden er avsluttet, senest 1.4.2016. Kommunen skal varsles om at arealet er tilbakeført til dyrket mark, og arbeidet skal godkjennes av kommunens landbruksforvaltning.

Dispensasjonen kommer ikke i konflikt med prinsippene i Naturmangfoldlovens kap 2 §§ 8-12.

I medhold av Kulturminnelovens § 8 skal alt anleggsarbeid stanses umiddelbart og fylkeskonservator varsles, dersom det under anleggsarbeidet påtreffes noe som kan tilsa at det er automatisk fredede kulturminner i området.

Det forutsettes at behandlingsgebyr for dispensasjonssøknaden etter plan og bygningsloven, pålydende kr. 4300.- betales. Regning ettersendes.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks behandling:

Skriv datert 12.02.13 fra Dæhli Bull & Co advokatfirma da ble delt ut i møtet.

Skriv datert 30.01.13 fra Østfold fylkeskommune ble delt ut i møtet.

Skriv datert 31.01.13 fra Cowi AS ble delt ut i møtet.

Hovedutvalg for miljø og teknikks enstemmige vedtak i møte 12.02.2013, sak 4/13:

Rådmannens forslag vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Sak 4/13 – Hovedutvalg for miljø og teknikk
Uttalelse fra Østfold fylkeskommune av 30.01.2013
Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold av 7.2.2013
Uttalelse fra Dæhli Bull & Co til COWI AS på vegne av Jørn Petter Herland av 29.1.2013
Kommentar fra COWI AS på uttalelse fra Dæhli Bull & Co til Eidsberg kommune av 31.1.2013

Eidsberg kommune har mottatt søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av riggplass ved Nortura's anlegg i Hærland. Søknaden ble behandlet av hovedutvalg for miljø og teknikk i sak 4/13. Saksfremlegget til sak 4/13 ligger som vedlegg.

I korte trekk kan søknaden oppsummeres slik:

Søknaden omfatter ca.4 dekar dyrket mark tilhørende eiendommen Brandsrud gnr 194 bnr 2. Søknaden inneholder en begrunnelse for dispensasjon, samt vedlagt kart med inntegnet riggplass som viser planlagt disponeringen av det omsøkte areal. COWI AS begrunner på vegne av Nortura søknaden om dispensasjon med at Nortura ikke har plass til riggområde inne på eget regulert område og at de derfor har inngått en 3-årig leieavtale med Brandsrud om leie av grunn på 194/2. Riggplassen skal benyttes i forbindelse med den planlagte utbyggingen ved fabrikk. COWI oppgir at tidsperioden for dispensasjon er 3 år, og det at det omsøkte areal tilbakeføres til landbruksareal etter avsluttet byggeperiode.

Hovedutvalg for miljø og teknikk fattet i sak 4/13 følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19 - 2 gis det midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende plassering av riggtomt for byggearbeidene ved Nortura Hærland på naboeiendommen Brandsrud, gnr 194 bnr 2 i Eidsberg kommune.

I medhold av Jordloven § 9 annet ledd gis det midlertidig dispensasjon fra omdisponeringsforbudet for det omsøkte areal.

Dispensasjonen etter plan og bygningsloven og jordloven gjelder for en periode på inntil 3 år.

Det omsøkte areal skal istandsettes og tilbakeføres til fulldyrket mark når anleggsperioden er avsluttet.

Det settes som forutsetning for dispensasjonen at vilkår og/eller krav fremsatt av regionale myndigheter tas med i den påfølgende byggesaksbehandling. Det samme gjelder eventuelle merknader knyttet til nabovarsel.

Dispensasjonen kommer ikke i konflikt med prinsippene i Naturmangfoldlovens kap 2 §§ 8-12.

I medhold av Kulturminnelovens § 8 skal alt anleggsarbeid stanses umiddelbart og fylkeskonservator varsles, dersom det under anleggsarbeidet påtreffes noe som kan tilsi at det er automatisk fredede kulturminner i området.

Det forutsettes at behandlingsgebyr for dispensasjonssøknader etter plan og bygningsloven, pålydende kr. 4300.- betales. Regning ettersendes.

Administrasjonen fremmet dette forslaget til vedtak **før** Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen hadde kommet med sine bemerkninger i saken. Kommentarene fra Østfold Fylkeskommune ble utdelt i møtet. Det ble også klage på nabovarsel fra Dæhli Bull & Co vedrørende etablering av riggplass i forbindelse med utbygging på Nortura Hærland og COWI's svar til Eidsberg kommune på klagen fra Adv. Dæhli Bull & Co.

Merknadene fra Østfold Fylkeskommune var omfattende, men kan oppsummeres slik de selv ha gjort på følgende måte:

Dispensasjon fra plan bør gis unntaksvis og dersom det foreligger tungtveiende grunner. Med henvisning til vår vurdering kan vi akseptere at det gir midlertidig dispensasjon for etablering av riggplass på dyrket mark, i forbindelse med utbygging av anlegget ved Nortura – Hærland.

Følgende tema er særskilt viktige å få inn i dispensasjonsvedtaket:

- Midlertidig dispensasjon gis i inntil 3 år med fastsatt dato for tilbakeføring og istandsetting i dispensasjonsvedtaket.
- Ved dispensasjonstidens utløp må søkeren fjerne og opphøre med midlertidig tillatt bruk.
- En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder.

- Tiltaket skal ikke redusere trafikksikkerheten og det bør settes vilkår om dialog med skolen.
- Riggplassen skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv. I størst mulig grad skal riggplassen underordne seg det omkringliggende landskapet. Det skal vises varsomhet med hensyn til lys, støy med mere.
- Det åpnes ikke for deponering av masser eller noen form for inngrep i markoverflaten utover det viste arealet fra fylkeskonservatoren. Voller, masser og lagring av utstyr skal deponeres på innsiden av det angitte arealet. Arealet skal avmerkes tilfredsstillende ute i felten ved hjelp av stikker og nettinggjerder for å hindre skade på de nærliggende automatisk fredede kulturminnene som ikke er synlig over markoverflaten.

Østfold Fylkeskommune ber om å få oversendt vedtak i saken.

Adv. Døhli Bull har fremmet klage på nabovarselet fra COWI AS. Klagen er stilet til COWI AS. Klagen er fremmet på vegne av nabo Jørn Petter Herland og inneholder følgende:

Selv om riggplassen nå er mindre i areal enn opprinnelig omsøkt, blir ikke belastningen for naboeiendommen mindre.

Dette utdypes på følgende måte:

- I opprinnelig søknad skulle parkering legges nærmest eiendommen til Herland. I revidert søknad vil deler av det opprinnelige parkeringsareal bli benyttet til mellomlagring. Noe som medfører økt belastning i form av støy.
- Plassering av containere på inntegnet plass vil gi visuell forurensing av eiendommen til Herland, samt ta kveldsolen når denne er lav. Det samme gjelder plasseringen av brakkeriggen. I tillegg til å ta kveldssol fra naboeiendommen er man også bekymret for støynivået der mange anleggsarbeidere er samlet.
- Klager er redd endring av kjøremønsteret med inn og utkjøring på samme sted vil medføre trafikkaos og økt ulykkesrisiko i krysset nordøst, som ligger nærmest klagers eiendom.
- Klager hevder at det er sannsynlig at det vil komme en søknad om utvidet/forlenget – (administrasjonens tolkning) av dispensasjonstiden.

Oppsummert anfører klager at etableringen av omsøkte riggplass fremstår som en urimelig tilleggsbelastning for ham, og at han vil kreve erstatning for den verdireduksjon som byggesaken på Nortura påfører hans eiendom. Dette omfatter også den midlertidige plassering av riggplassen.

På bakgrunn av dette presiseres det at klager er innstilt på å forfølge saken rettslig, dersom kommunen velger å gi de nødvendige tillatelser uten at tiltaket blir gjenstand for en endring eller ny reguleringsplan for området.

Fylkesmannen i Østfold sa i sin uttalelse følgende:

Fylkesmannen har i hovedsak ikke innvendinger mot en eventuell midlertidig dispensasjon ut 2015 for etablering av riggplass. Vurderingen forutsetter at

dispensasjonen gjelder ut 2015 og arealet tilbakeføres til jordbruk umiddelbart etter dispensasjonens utløp

COWI AS sier i sitt svarsbrev til Eidsberg kommune at de ikke kan se at brevet inneholder andre momenter enn de som allerede er kommentert i saken, enten i forhold til forrige klage eller kommentarer vedrørende kjøremønster og trafikk.

RÅDMANNENS MERKNADER:

I og med at ikke uttalelsen fra Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune, samt klagen fra Dæhli Bull & co ikke kom med i det forrige saksfremlegget, velger administrasjonen å fremme saken på nytt, slik at også disse synspunktene blir gjenstand for vurdering.

Med hensyn til klagen fra Dæhli Bull & Co på vegne av nabo, så synes denne å være en presisering av tidligere fremsatt klage til COWI på vegne av Nortura AS. Kommunen oppfatter at deler av klagen retter seg mot selve byggesaken og manglende krav til ny reguleringsprosess før byggestart, og deler retter seg mot den midlertidige dispensasjonssøknaden for riggplassen. Det videre saksfremlegg omfatter kun søknaden om dispensasjon for å etablere riggplassen på dyrket mark.

Det er nettopp fordi det ikke er igangsatt noen ny reguleringsprosess at Nortura har behov for å søke om dispensasjon fra arealbestemmelsene i kommuneplanens arealdel for å få etablert den midlertidige riggplassen. Østfold fylkeskommune sier selv at dispensasjon unntaksvis kan gis dersom det foreligger tungtveiende grunner. Nortura er en stor arbeidsplass i kommunen, som gir arbeid til svært mange i regionen. De står nå ovenfor en omfattende utbygging, som på noe sikt vil gi ytterligere arbeidsplasser i regionen. For å få gjennomført dette er de avhengig av å kunne etablere en midlertidig riggplass utenfor det området som allerede er regulert til næring. Selve byggearbeidene skal foregå innenfor regulert område. Dette ser kommunen som så tungtveiende grunner at det bør gis adgang til å gi en midlertidig dispensasjon for de omsøkte 4 dekar. Dette synet støttes også av Østfold fylkeskommune, forutsatt nærmere spesifiserte vilkår stilles. En gjennomgang av de vilkår som fylkeskommunen stiller viser at det er behov for å foreta noen presiseringer i forslaget til vedtak.

Østfold Fylkeskommune ber om at det settes spesifikk dato for opphør av dispensasjonen. Det foreslås derfor at dispensasjonen skal gjelde til 31.12.2015 og at det omsøkte areal istandsettes og tilbakeføres til dyrket mark umiddelbart etterpå. Siste frist for tilbakeføring settes til 1.4.2016. Kommunen skal varsles om at tilbakeføring er gjennomført. Arbeidene skal godkjennes av kommunens landbruksforvaltning.

Fylkeskommunen ber om at trafiksikkerheten i området ikke reduseres og at det settes vilkår om dialog med nærliggende skole. Med hensyn til krav om trafiksikkerhet blir dette ivarettatt gjennom byggesaken. Når det gjelder vilkår om dialog, så finner kommunen det vanskelig å stille krav om dette, men kommunen henstiller partene til å holde en åpen og kontinuerlig dialog gjennom hele byggeprosessen.

Riggplassen vil være et fremmedelement i landskapet, men kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltak vil være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv i området. Hensynet til støy, lyssetting og lignende ivaretas i byggesaksbehandlingen.

Vedrørende deponering av masser eller inngrep i markoverflaten utenfor det omsøkte areal så presiseres dette i vilkårene for dispensasjonen.

Fylkesmannen i Østfold gir sin tilslutning til at det kan gis midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det har i forrige vedtak sak 4/13 sneket seg inn i en skrivefeil i vedtakets første punkt. Den midlertidige dispensasjonen er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-3, midlertidig dispensasjon, ikke plan og bygningslovens § 19-2 som gjelder varig dispensasjon.

KONKLUSJON:

Ut fra en helhetsvurdering vil Eidsberg kommune gi tillatelse til en midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende det omsøkte areal på gnr 194 bnr 2, med de vilkår som synes nødvendige å sette. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-3.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	28/13	02.04.2013

VAMMAVEIEN 120 - 37/7 OG 40/6 - INNREDNING AV LOFT I UTHUS TIL LEILIGHET FOR SESONGARBEIDERE DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
28/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 37/7 OG 40/6

Arkivsaknr.:12/1087

L.nr.: 1805/13

Saksb.: Ragnhild Saakvitne

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19 - 2 avslår hovedutvalg for miljø og teknikk søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens antallsbegrensning. Tiltaket er heller ikke i tråd med de vilkår som ble satt i delegert sak 14/11, hvor det kommer klart frem at ingen del av uthuset skulle benyttes til bolig, hverken permanent eller midlertidig.

Det forutsettes at gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden pålydende kr 4300.- betales. Regning ettersendes.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lovs § 29. Fristen for å klage er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet søker i hende.

Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Søknad fra Ing.S. Heller A/S på vegne av Bjørn Solberg – søknad om dispensasjon fra kommuneplan for innredning av loft i uthus til leilighet for sesongarbeidere.
Delegert vedtak sak 14/11
Situasjonskart 1:1000
Eiendomskart 1:2500 Skog og Landskap
Oversiktskart 1:10000 Skog og Landskap

Eidsberg kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for innredning av loft i uthus til leilighet for sesongarbeidere.

Søker er Ing. Steinar Heller AS på vegne av Bjørn Solberg. Søknaden gjelder eiendommen Vammaveien 120, gnr 37 bnr 7 og gnr 40 bnr 6 i Eidsberg.

Søknaden gjelder innredning av leilighet i eksisterende uthus. Bjørn Solberg driver innenfor graving og transport, og har i perioder behov for midlertidig bolig for sine ansatte. Eksisterende uthus/garasje er i følge søker godt egnet for etablering av en leilighet i loftsetasjen. Leiligheten kan enkelt innredes med alle fasiliteter og vil også være i tråd med gjeldende krav til vann og avløp.

Alle naboer er varslet og gitt sitt samtykke til planene.

Søknaden om dispensasjon er ikke oversendt til Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Søknaden gjelder etablering av ny boenhet i allerede eksisterende uthus/garasjebygg. Vammaveien 120 ligger i LNF-området og krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om antallsbegrensning på etablering av spredte boliger i LNF-området, jf. plan- og bygningslovens § 19 -2.

I delegert sak 14/11 Vammaveien 120 37/7 oppføring av garasje settes det følgende betingelser i pkt. 5 og 6:

5. *Bygningen tillates kun brukt til ordinær garasjering. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å benytte noen del av bygningen til beboelse eller næring.*
6. *Det tillates ikke installert vann og avløp i bygningen.*

Overnevnte vedtak og kommuneplanens antallsbegrensinger knyttet til etablering av spredte boliger/boenheter (maks 7 i hver grend i planperioden) gjør at kommunen ikke kan anbefale at det gis tillatelse til etablering av denne boenheten. Det forhold at den i utgangspunktet ikke er ment å benyttes på heltid, samt at bygget allerede står der er av underordnet betydning.

Dersom hovedutvalget for miljø og teknikk kommer til at de ønsker å gi tillatelse til etablering av boligenhet i omsøkte bygg, må søknaden sendes på høring til Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune før tillatelse til etablering kan gis.

KONKLUSJON:

Ut fra en helhetlig vurdering hvor forholdet til vedtak i delegert sak 14/11 og kommuneplanens bestemmelser om antallsbegrensning i LNF-området er hensyntatt, anbefales det å si nei til dispensasjon.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	29/13	02.04.2013

FOSSUM - 164/1 - FRADELING AV 2 BOLIGER - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG FRADELING ETTER JORDLOVENS §12

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
29/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 164/1 Arkivsaknr.:13/184 L.nr.: 648/13
Saksb.: Ragnhild Saakvitne

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §19 -2 godkjenner hovedutvalg for miljø og teknikk søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for de to omsøkte boligene beliggende ved fylkesvei 685 på eiendommen Fossum, gnr 164 bnr 1 i Eidsberg kommune.

Dispensasjonen er også behandlet i medhold av prinsippene i Naturmangfoldlovens kap 2 §§ 8 -12. Ut fra en helhetsvurdering kan en ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil få negative konsekvenser for det omkringliggende miljø.

I medhold av plan og bygningslovens § 20 -1. jfr lovens § 26 -1 med henvisning til matrikkellovens §5 godkjenner hovedutvalg for miljø og teknikk fradeling av de omsøkte boliger beliggende ved fylkesvei 685 på eiendommen Fossum, gnr 164 bnr 1 på følgende betingelser:

- Fradelingen må utføres i henhold til plan og bygningsloven og matrikkelloven med tilhørende bestemmelser.
- Eiendommene må sikres rett til utkjøring på fylkesvei 685.

I medhold av jordlovens godkjenner hovedutvalg for miljø og teknikk fradeling av de to omsøkte boliger på eiendommen Fossum gnr 164 bnr 1 i Eidsberg kommune.

Det forutsettes at gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden pålydende kr 4300.- betales. Regning ettersendes. Videre forutsettes det at behandlingsgebyr for fradeling etter plan og bygningsloven kr 3300.- og behandling etter jordloven pålydende kr 2000.- betales. Regning vil bli ettersendt.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3 årsfristens utløp.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lovs § 29. Fristen for å klage er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet søker i hende.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Søknad fra virksomhet Bygg og eiendom, datert 17.10.2012
Situasjonskart 1:500
Kart 1:10000 – Skog og landskap
Oversiktskart 1:50000 – Skog og landskap

Eidsberg kommune, stabsenhet for samfunnsutvikling, plan og næring har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel og eventuell fradeling etter jordlovens §12, vedrørende to boliger tilhørende eiendommen Fossum gnr 164 bnr 1 i Eidsberg kommune.

Søknaden er fremmet av virksomheten Bygg og eiendom i Eidsberg kommune. Fossum eies i dag av Eidsberg kommune. Gjennom kommunestyrevedtak 106/11 ble det bl.a. besluttet at to boliger beliggende ved fylkesvei 685 skulle søkes fradelt. I formannskapsvedtak 60/12 ble det gjort en habilitetsvurdering hvor konklusjonen var at hovedutvalg for miljø og teknikk var habile og kunne fatte vedtak om dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 vedrørende fradeling av de to boligene.

Den omsøkte dispensasjon og fradeling omfatter to boliger beliggende ved fylkesvei 685, et stykke unna tunet på Fossum. De omsøkte boliger har direkte påkjøring til fylkesvei 685. Oppgitt tomteareal for hver av boligene er ca 1350 m². Boligene er omkranset av skog på tre kanter og fylkesvei i sør.

Naboene er varslet om tiltaket og det er ikke innkommet merknader. Det foreligger ikke umiddelbare planer om salg av boligene. Hva som videre skal skje med disse avklares gjennom rullering av bolig-sosial handlingsplan. Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune for forhåndsvurdering.

Fylkesmannen sier i sin uttalelse at de etter en samlet vurdering ikke har innvendinger mot at dispensasjon gis og at de overlater avgjørelsen til de kommunale myndigheter.

Østfold fylkeskommune ved fylkeskonservator har ingen innvendinger, men de minner som at kulturminnelovens § 8 kan være aktuell dersom det skal foretas arbeider i grunnen på eiendommene.

Østfold Fylkeskommune ved samfunnsplanavdelingen sier at løsningen er akseptabel og overlater avgjørelsen til kommunen som har best kjennskap til forholdene lokalt.

RÅDMANNENS MERKNADER:**Dispensasjon:**

Den omsøkte dispensasjonen ligger i et område som har status som LNF-område kvalitetsklasse 2 i gjeldende kommuneplan for Eidsberg. Plan og bygningslovens § 19-1 sier at dispensasjon krever grunngitt søknad, nabovarsel, høring hos berørte parter osv. Kravene for å søke dispensasjon er oppfylt.

Plan og bygningslovens § 19 – 2 sier følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Administrasjonen kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil være i strid med noen av de hensyn som skal ivaretas gjennom Plan og bygningslovens bestemmelser. Dispensasjonen vil ikke føre til endring i bosettingen i området, da begge boliger også i dag bebodd. Det er ikke grunn til å tro at en dispensasjon vil føre til større ulemper for landbruket i området, da begge boligene ligger i utkanten av den dyrka marka, med skog på tre kanter, samt vei i sør. På kort sikt vil en deling heller ikke påvirke eierforholdet, da Eidsberg kommune har sagt at fremtidig eierforhold først skal vurderes i forbindelse med rullering av boligsosial handlingsplan.

Den omsøkte dispensasjonen skal også behandles etter prinsippene i Naturmangfoldlovens kap. 2 §§ 8 -12: Disse prinsippene er:

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

§ 9 – Føre var – prinsippet

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

§11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ut fra den kunnskap kommunen sitter med vedrørende gjeldende område, kan vi ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil gi noen økt miljøbelastning for området. En dispensasjon kommer således ikke i konflikt med naturmangfoldloven.

Fradeling:

I forbindelse med søknad om fradeling kommer plan og bygningslovens bestemmelser i § 20 -1, (søknadsplikt) og § 26-1 (de materielle krav) til anvendelse. Kommunen har ingen merknader til fradelingen i forhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

Søknaden skal også behandles etter Jordlovens § 12 – fradeling som sier:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke fra departementet. Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld og forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

I henhold til jordlovens §12 kan det gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor betydning taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensyn til den avkastning eiendommen kan gi. Det skal videre tas hensyn til om deling kan føre til drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området og til godkjente planer i området etter plan og bygningsloven, samt kulturlandskapsforhold.

I og med at det er et politisk vedtak på at eiendommen Fossum gnr 164 bnr 1 skal splittes og selges, dels som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer i området og dels som bolig er det naturlig at man også søker å få fradelt de to boligene som ligger helt i ytterkant av eiendommen. En fradeling av de omsøkte boliger gir ingen driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dispensasjonen har heller ingen konsekvenser for kulturlandskapet i omegn.

KONKLUSJON:

Ut fra en helhetlig vurdering hvor forholdet til plan og bygningsloven, jordloven og naturmangfoldloven er veid sammen finner administrasjonen å anbefale at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt at det gis tillatelse til fradeling etter plan og bygningsloven og jordlovens for de to omsøkte boligene på Fossum, gnr 164 bnr 1 i Eidsberg.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	30/13	02.04.2013

GNR. 89, BNR. 12 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
30/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 89/12 Arkivsaknr.:12/946 L.nr.: 9039/12
Saksb.: Dag Snorre Andersson

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for endring av arealformål fra LNF-formål til boligformål for ca. 2,8 dekar med påstående bygninger slik som uttrykt i søknad datert 04.09.2012 på følgende vilkår:

1. Omsøkt areal med påstående bygninger skal ha tinglyst bruksrett vedrørende tilkomstvei til den nye matrikkelenheten.
2. Hjemmelshaver av gnr. 89, bnr. 12 skal ha forkjøpsrett til omsøkt areal med påstående bygninger ved eventuelt salg av den nye matrikkelenheten.
3. I medhold av kommunestyrevedtak i desember 2011 må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 4.300,-. Regning ettersendes.

Vedtaket kan i medhold av Forvaltningsloven § 28 påklages. I henhold til Forvaltningsloven § 28 er klagefristen 3 uker fra vedkommende part får melding om vedtaket.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Oversiktskart over området, datert 08.10.2012
 Detaljkart over området, datert 08.10.2012
 Gårdskart over området, mottatt 06.09.2012
 Kulturminnekart, datert 29.01.2013

Utrykte vedlegg: Søknad om fradeling, datert 04.09.2012.

Kai Syversen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med formål å dele fra ett av to tunområder med tilhørende bygningsmasse på gnr. 89, bnr. 12. Formålet er å endre planformål fra LNF-formål til boligformål og fradele omsøkt areal med påstående bygningsmasse.

Det vises til vedlagt oversiktskart, detaljkart, gårdskart og kulturminnekart.

Kai Syversen overtok gnr. 89, bnr. 12 på odel i juni 2012. Den samlede driftsenheten har to tunområder med påstående bygninger. Omsøkt areal utgjør det ene tunområdet med påstående gammelt våningshus, uthus og en gammel låve. Dette arealet ligger i forlengelsen av tidligere fradelte boligtomter i området, se vedlagte kartutsnitt. Søker har opplyst at våningshuset på omsøkt areal har vært leid bort i ca. 10 år og søker har nå ønske om å selge omsøkt areal til leietaker.

Gnr. 89, bnr. 12 er på 36 dekar fulldyrka jord, 6,3 dekar innmarksbeite, 42 dekar skog av høy bonitet, 5 dekar skog av lav og middels bonitet, 6, 4 dekar jorddekt fastmark og et restareal på 1,4 dekar. Det er landbruksareal omkring omsøkt areal.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Omsøkt dispensasjon skal også behandles i henhold til Naturmangfoldloven § 7. Denne bestemmelsen omhandler de forhold som skal hensyntas ved vurdering av søknaden.

Ved dispensasjon fra plan og bygningsloven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkt areal er ikke koplet til offentlig vann og avløpsanlegg, men våningshuset er koplet til slamavskiller. WC er imidlertid koplet til egen tett tank. Kommunestyret vedtok i møte 16.02.2012 at alle utilfredsstillende avløpsanlegg i kommunen skal oppgraderes i henhold til "Soneinndeling med tidsplan for opprydding i spredt avløp i Eidsberg kommune". I følge denne tidsplanen ligger omsøkt areal i sone 7 med planlagt oppstart i 2019.

Tiltak som fører til vesentlig økning av eksisterende utslipp av sanitært avløpsvann før 2019, vil utløse krav om utbedring av avløpsanlegg.- Vannet på omsøkt areal hentes fra brønn.

Omsøkt areal ligger i LNF-område kvalitetsklasse 2. I kommuneplanens § 3 pkt. 2 står følgende:

I LNF-områder i kvalitetsklasse 2 er det tillatt med spredt boligbygging. Ved arealinngrep skal det fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder.

I henhold til retningslinjene pkt. 4.2.2 er det gitt føringer for hva som skal vektlegges ved vurdering om hvorvidt dispensasjon skal gis eller ikke. Det skal tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk, naturelementer, kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert spesielt verdifulle naturtyper, kulturlandskap eller kulturminner på eller i umiddelbar nærhet av omsøkt areal. Det ligger imidlertid tre kulturminner på henholdsvis ca. 106 m (Haug øvre), 177 m (Eidsberg prestegård) og 309 m (Skaltorp) fra omsøkt areal, se vedlagt kulturminnekart.

Søker har opplyst at våningshuset på omsøkt areal har vært leid bort i ca. 10 år og søker har nå ønske om å selge omsøkt areal til leietaker.

Omsøkt dispensasjon vil ikke gå på bekostning av antallsbegrensingen på 7 nye tilfeller av spredt bebyggelse i hver grend i kommuneplanperioden (2005 – 2017). Grunnen er at omsøkt areal er allerede bebygd med et bolighus. Grunneiere i området har samtykket i omsøkt tiltak.

Søknaden skal behandles i henhold til Naturmangfoldloven § 7 som omtaler kriterier som skal hensyntas ved søknaden.

Naboene har ingen kommentar til søknaden om deling og det er tidligere gitt dispensasjon og fradeling i sammenlignbare saker.

Fylkesmannen i Østfold mener det er viktig å hindre drifts- og miljømessige ulemper som kan oppstå når landbruksarealene infiltreres med «landbruksfremmed» bebyggelse. Fylkesmannen minner om at en fradeling av tunet vil gi en fritt omsettelig boligeiendom som grenser til vei/dyrka mark mot vest og at en slik boligeiendom kan gi grunnlag for konflikter mellom driften av omkringliggende jordbruksarealer og bosetting. Etter en samlet vurdering av regionale og nasjonale miljøverninteresser relevante til saken har Fylkesmannen i hovedsak ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Fylkesmannen ser ikke behov for to boliger på eiendommen.

Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservator har ingen merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidene stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.

Østfold fylkeskommune ved Planseksjonen har ingen merknader til saken.

Dersom det blir gitt dispensasjon, blir delingssøknaden behandlet i henhold til henholdsvis Jordlovens § 12 og Plan- og bygningslovens § 26-1, jfr. lovens § 20-1 pkt. g), samt samme lovs § 27-1, 27-2, 27-3 og 27-4.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Omsøkt dispensasjon vil gi en langsiktig og god helhetsløsning og ikke føre til tap av produksjonsjord eller fragmentering av kulturlandskapet. En dispensasjon vil dessuten hensynta allmenne ferdselinteresser, friluftsliv, landskap, naturmangfold, estetikk, naturelementer og kulturmiljø på en god måte og ikke føre til negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Søker har tilgang til alle gjenværende arealer tilhørende gnr. 89, bnr. 12 etter en eventuell dispensasjon og fradeling.

Søker vil ha tilgang på jordbruksarealene øst for omsøkt areal etter en dispensasjon og eventuell fradeling, og det forhold at omsøkt areal ligger i forlengelsen av tidligere fradelte tomter, taler for omsøkt dispensasjon.

Dagens bruk av bygningene på omsøkt areal er ikke nødvendig for landbruksdriften på gnr. 89, bnr. 12. Gården har basis i driftsbygninger på det andre tunområdet og en dispensasjon vil ikke være til ulempe for landbruksdriften i området. Driftsbygningene på omsøkt areal tilfredsstiller ikke dagens brukskrav og det er ikke hensiktsmessig å holde to turområder med påstående bygningsmasse i hevd. Søker har brukt og vil bruke ressurser på oppussing av bygningsmassen på det andre tunet som han flyttet til i september 2012.

Dispensasjon og fradeling som omsøkt vil være driftsøkonomisk fordelaktig for søker. Ut fra en samfunnsmessig synsvinkel, er det viktig å sikre gårdens framtidige avkastningsevne, bidra til å opprettholde bosettingen i området og oppnå rasjonelle arealløsninger.

Dersom det blir gitt dispensasjon og fradeling, vil omsøkt areal bli fritt omsettelig. I dette tilfellet kan det imidlertid forsvares da omsøkt areal er bebyggt, ligger i periferien av den samlede driftsenheten og i nærheten av andre boligtomter. Eventuell dispensasjon og fradeling vil ikke utgjøre noe hinder for landbruksdriften i området. Det er i utgangspunktet ikke grunn til å regne med konflikt mellom boliginteresser og landbruksinteresser på bakgrunn av omsøkt dispensasjon. Det er imidlertid en fordel for hjemmelshaver av gnr. 89, bnr. 12 at han gis forkjøpsrett til omsøkt areal ved eventuelt framtidig salg av omsøkt areal med påstående bygninger.

Omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vil ikke føre til trafikkøkning, da en eventuell dispensasjon og deling kun vil føre til endring av hjemmelshaver og ikke til reell endring av trafikkbilde på eller ved omsøkt areal. Det er imidlertid viktig at den nye matrikkelenheten får tinglyst bruksrett vedrørende tilkomstveien.

Det er ikke noe spesielt verneverdig naturmiljø på omsøkt område og søknaden er kurant i forhold til Naturmangfoldloven § 7.

Administrasjonen forutsetter at søker følger Kulturminneloven § 8. Her står det at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidene stanses og fylkeskonservator varsles.

KONKLUSJON:

Etter administrasjonens mening, vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon som omsøkt. Administrasjonen mener at de grunner som taler for omsøkt dispensasjon er overveiende i forhold til de grunner som taler mot dispensasjon. På denne bakgrunn tilrår administrasjonen dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik som omsøkt.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	31/13	02.04.2013

ØRKENVEIEN 54 -199/14 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG SØKNAD OM FRADELING AV KÅRBOLIG MED TOMT

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
31/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013

Arkivkode:GNR 199/14	Arkivsaknr.:13/39	L.nr.: 795/13
Saksb.: Dag Snorre Andersson		

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for endring av arealformål fra LNF-formål til boligformål for ca. 2,0 dekar med påstående kårbolig på gnr. 199, bnr. 14, på følgende vilkår:
 - a. Dispensasjonen omfatter ikke dyrket areal.
 - b. Boligtomten skal ikke nyttes som næringseiendom.
 - c. Omsøkt areal med påstående bygninger skal ha tinglyst bruksrett vedrørende tilkomstvei til ny matrikkelenhet.
 - d. I medhold av kommunestyrevedtak i desember 2012 må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 4.500,-. Regning ettersendes.
2. Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av jordloven §§ 9 og 12 tillatelse til omdisponering og deling av ca. 2,0 dekar areal med påstående kårbolig til boligformål på gnr. 199, bnr. 14, på følgende vilkår:
 - a. Fradelingen omfatter ikke dyrket mark.
 - b. I medhold av gjeldende reglement må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 2000,-. Regning ettersendes.
3. Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av Plan og bygningsloven §§20-1, pkt. m) og 26-1 tillatelse til deling av ca. 2,0 dekar areal med påstående kårbolig til boligformål på følgende vilkår:

- a. Fradeling må utføres i henhold til Plan og bygningsloven med forskrifter og matrikkelloven § 5.
- b. I medhold av kommunestyrevedtak i desember 2011, må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 3.400,-. Regning ettersendes.

Vedtakene kan i medhold av Forvaltningsloven § 28 påklages. I henhold til samme lov § 28 er klagefristen 3 uker fra vedkommende part får melding om vedtakene

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, datert 15.03.2013
Oversiktskart/flybilde over området, datert 31.01.2013
Detaljkart/flybilde over omsøkt areal, datert 31.01.2013
Gårdskart, datert 20.12.2012

Utrykte vedlegg: Søknad om fradeling, datert 02.01.2013

Jørn Berge søker om henholdsvis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av kårbolig, uthus og tilhørende tom fra gnr. 199, bnr. 14. Formålet er å endre omsøkt areal fra Landbruk-Natur og Friluftsmål (LNF-formål) til boligformål, samt fradele omsøkt areal til boligformål.

Det er jordbruksdrift omkring omsøkt areal, og for å komme til kårboligen, er det ikke nødvendig å kjøre gjennom tunområdet på gården, se vedlagt oversiktskart og detaljkart. I forbindelse med tillatelse til oppføring av kårbolig ble det ikke satt noe vilkår om at våningshuset på gården skulle rives eller at kårboligen ikke kunne selges som selvstendig boligenhet.

Gnr. 199, bnr. 14 er på 50,5 dekar fulldyrka jord, 77,6 dekar skog av høy bonitet, 18,6 dekar skog av middels bonitet og 50,6 dekar skog av lav bonitet. 1,9 dekar uproduktiv skog, 6, 1 dekar myr, 6,3 dekar åpen jorddekt fastmark, 0,2 dekar åpen grunnlendt fastmark, 2,8 dekar bebygd, samfunn, vann, tre.

Søker grunngir søknaden om dispensasjon og fradeling med at han er 62 år og ønsker at sønnen og sønnens samboer skal overta gården. De bor nå i våningshuset på gården. Søker opplyser at gården har eldre bebyggelse og trenger store investeringer. Kårboligen ble bygget i 1976. Jorda har vært leid bort til en grunneier i området i ca. 15 år.

Søker opplyser videre at han driver et entreprenørfirma og trenger plass for maskiner og utstyr, samt at maskinene og utstyret får plass på kårboligens område og eventuelt på leid plass tilhørende gården.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Kommunen bør ikke dispensere fra planer og Plan- og bygningslovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Ved dispensasjon fra Plan- og bygningsloven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkt areal ligger i LNF-område kvalitetsklasse 2. I kommuneplanens § 3 pkt. 2 står følgende:

I LNF-områder i kvalitetsklasse 2 er det tillatt med spredt boligbygging. Ved arealinngrep skal det fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder.

Omsøkt dispensasjon vil ikke gå på bekostning av antallsbegrensingen på 7 nye tilfeller av spredt bebyggelse i hver grend i kommuneplanperioden (2005 – 2017). Grunnen er at omsøkt areal er allerede bebygd med en kårbolig.

I henhold til kommuneplanens retningslinje pkt. 4.2.2, er det gitt føringer for hva som skal vektlegges ved vurdering om hvorvidt dispensasjon skal gis eller ikke. Det skal tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk, naturelementer, kulturminner og kulturmiljø. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper, kulturlandskap eller kulturminner på eller i umiddelbar nærhet av omsøkt areal.

Jorda på landbrukseiendommen leies ut til nabobruk. Det er ikke behov for kårbolig siden gnr. 199, bnr. 14 er en relativt mindre landbrukseiendom og landbrukseiendommen ikke av en slik størrelse at den er til å leve av.

Det må foreligge tillatelse til dispensasjon i henhold til Plan og bygningsloven § 19-2, tillatelse til omdisponering og deling i henhold til henholdsvis Jordloven §§ 9 og 12, samt tillatelse til deling i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 20-1 pkt. m), 26-1, samt samme lovs §§ 27-1, 27-2, 27-3 og 27-4 før oppmåling og etablering av egen matrikkelenhet kan utføres.

Naturmangfoldloven § 7 omhandler forhold som skal hensyntas ved vurdering av dispensasjon og deling. Det er ikke noe bevaringsverdig naturmangfold på eller i nærheten av omsøkt areal.

I henhold til Plan- og bygningsloven §§ 26-1 må tomte være egnet for bebyggelse ut fra sin størrelse, form eller plassering. Plan- og bygningsloven § 27-1 – 27-4 omhandler krav til henholdsvis vannforsyning, avløp og tilknytning til eksisterende privat anlegg og adkomst, bl.a. for brann-, ambulanse- og politibil.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Fylkesmannen i Østfold mener at for å hindre fremtidige ulemper for landbruk, natur og friluftsliv, bør spredte boligeiendommer kun dekke et ordinært

bostedsbehov. I dette tilfellet vil en fradeling utgjøre ca. 2, 3 dekar, noe Fylkesmannen mener er ut over et ordinært bostedsbehov.

Dersom tomtas areal reduseres slik at den ikke omfatter dyrket mark som vist på vedlagt gårdskart, vil Fylkesmannen etter en samlet vurdering, ikke ha innvendinger mot en dispensasjon og overlater saken til kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Fylkesmannen forutsetter at tomte fradeles til boligformål og ikke nyttes som næringsseiendom. Det er ikke behov for to boliger på landbrukseiendommen.

Vår kommentar:

Administrasjonen er enig i at en dispensasjon og fradeling ikke bør omfatte dyrket mark. Selv om dyrket mark holdes utenfor boligtomten, blir det likevel en forholdsvis stor boligtomt. Boligtomten bør derfor gå frem til grensen til dyrket mark, se vedlagt gårdskart. Dersom søker får dispensasjon fra LNF-formålet til boligformål, er det dermed ikke gitt tillatelse til endring fra LNF-formål til næringsformål.

Statens vegvesen mener at tiltaket vil stride mot rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Statens vegvesen viser til retningslinjer i kommuneplanen der det heter at *«Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet reelt er tilstede og den bør primært oppføres i tilknytning til gårdstunet»*. Grunn til kårbolig tillates ikke fradelt.

Vår kommentar:

Det synes som Statens vegvesen har misforstått den aktuelle problemstillingen i saken. I dette tilfellet er det ikke tale om å sette opp en kårbolig, kårboligen er allerede oppført. Nevnte retningslinje gjelder i de tilfeller det er spørsmål om å sette opp en kårbolig. En fradeling til boligformål vil ikke endre noe på trafikksituasjonen.

Østfold fylkeskommune har ikke gitt uttalelse i saken.

Vurdering av dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2:

Etter administrasjonens mening, vil dispensasjon ikke føre til vesentlig tap av produksjonsjord, fragmentering av viktige landskapsområder eller vesentlig ulempe for allmenne ferdsel interesser, friluftsliv, naturmangfold, estetikk, naturelementer og kulturmiljø. Hensynet til å opprettholde og styrke bosettingen i grendene taler for omsøkt dispensasjon. Administrasjonen registrerer at Fylkesmannen ikke fraråder dispensasjon og fradeling, men aksepterer dispensasjon og fradeling på overfor nevnte vilkår.

Omsøkt dispensasjon vil ikke føre til trafikkøkning eller endret trafikkbilde på eller ved omsøkt areal. Søker vil ha tilgang til landbruksarealene etter en eventuell dispensasjon og fradeling.

Administrasjonen forutsetter at søker følger Kulturminneloven § 8 ved en eventuell dispensasjon. Her står det at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidene stanses og fylkeskonservator varsles.

Vurdering av dispensasjon og fradeling etter Naturmangfoldloven § 7:

Søknaden om dispensasjon er kurant i forhold til Naturmangfoldloven § 7 da det ikke er noe bevaringsverdig naturmangfold på eller i nærheten av omsøkt område.

Vurdering av deling etter Jordloven §§ 9 og 12:

I henhold til Jordloven § 9 kan det i spesielle tilfeller gis dispensasjon dersom kommunen etter ei samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi.

Det skal òg tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

I henhold til Jordloven § 12 kan deling tillates dersom samfunnsinteresser av stor verdi taler for det eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Det skal tas hensyn til godkjente planer etter Plan og bygningsloven, kulturlandskapet og om deling kan føre til drifts eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området.

Administrasjonen mener at det kan være uheldig å etablere en fritt omsettelig boligeiendom med dyrket mark omkring eiendommen som i omsøkt tilfelle da en slik eiendom kan gi driftsmessige ulemper for landbruket i området og danne grunnlag for konflikt mellom landbruksinteresser og boliginteresser.

Ut fra en samlet vurdering, mener likevel administrasjonen at omdisponering og deling er forsvarlig og tilrådelig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi, samt at omdisponering og deling ikke vil føre til vesentlig ulempe for samfunnsgagnet, landbruket, eller kulturlandskapet i området.

Vurdering av deling etter Plan- og bygningslovens §§ 20-1 pkt. m) og 26-1 og samme lovs § 27-1, 27-2, 27-3 og 27-4:

Administrasjonen mener at omsøkt fradeling ivaretar kravene i nevnte paragrafer.

KONKLUSJON:

Etter administrasjonens mening, vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon som omsøkt. Administrasjonen mener at de grunner som taler for omsøkt dispensasjon er overveiende i forhold til de grunner som taler mot dispensasjon. På denne bakgrunn tilrår administrasjonen dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på nærmere angitte vilkår.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	32/13	02.04.2013

E18 MELLEBY - MOMARKEN. NY INNDELING AV VEGNETTET ETTER UTBYGGING

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
32/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
29/13	Kommunestyret	11.04.2013

Arkivkode:REG L1 Arkivsaknr.:12/1166 L.nr.: 2379/13
Saksb.: Dag Snorre Andersson

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret godkjenner forslag til omklassifisering av veinettet etter E 18 utbyggingen som beskrevet i brevet fra Statens vegvesen, datert 06.11.2012, på følgende vilkår:

1. Gang- og sykkelveiene og fortau langs veier foreslått omklassifisert fra riksveier til fylkesveier blir på fylkeskommunal eierhånd og driftes og vedlikeholdes av Statens vegvesen. Grunnen under g/s- veiene forblir på gjeldende grunneiere.
2. Overtakelse av ny del av Hersletveien som kommunal vei forutsetter at Statens vegvesen eier og ansvarer for drift og vedlikehold av broen over E 18 på denne strekningen.
3. Ny Rv. 22 mellom Susebakke og Ramstadkrysset utbedres til riksveiestandard. Dette inkluderer trafiksikkerhetstiltak langs hele veien ut til Ramstadkrysset. Grunnen er at veien er smal og at det sklir ut masse fra kantene av veien.

Kommunestyrets vedtak:**Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:****SAKSOPPLYSNINGER:**

Vedlegg: Brev fra Statens vegvesen, datert 06.11.2012

Statens vegvesen har i vedlagt brev, datert 6.11.2012, fremmet forslag til ny inndeling av vegnettet etter utbygging av E 18.

Det er ønskelig at kommunen uttaler seg spesielt om veien som foreslås klassifisert til kommunal veier. Dette gjelder ny del av Hersletveien, se tabell øverst på s. 3. Her blir det en økt lengde med kommunal vei på 310 m.

Gang og sykkelveiene i tilknytning til de ulike veistrekninger er ikke omtalt i tabellene som presenteres i brevet fra Statens vegvesen. Det er naturlig at kommunen uttaler noe vedrørende fremtidig vedlikehold av gang og sykkelveiene som ligger langs fremlagt forslag til fylkesveier. Kommunen har tidligere erfart at vedlikeholdet av gang og sykkelveier langs fylkesveiene søkes overført til kommunen. Det er naturlig at kommunen stiller betingelser når det gjelder gang og sykkelveier som vil ligge i tilknytning til veier som søkes omklassifisert fra riksvei til fylkesvei.

Dagens Rv. 22 blir med ny inndeling kanalisert til dagens Fv. 123.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Etter administrasjonens mening, kan forslag til ny inndeling av veinettet etter E 18 utbyggingen godkjennes på nærmere angitte betingelser. Det må være en forutsetning at kommunen ikke overtar eller ansvarer for drift og vedlikeholdet av gang og sykkelveiene langs de veier som omklassifiseres fra riksveier til fylkesveier.

Administrasjonen mener følgende om disse strekningene, jfr. tabellene på s. 2 i vedlagt brev:

Susebakke – Ramstad:

Denne strekningen foreslås endret fra Fv. 123 til Rv. 22.

Administrasjonen forutsetter at ny Rv. 22 fram til Ramstadkrysset utbedres til riksveiestandard. Dette inkluderer trafiksikkerhetstiltak langs hele veien ut til Ramstadkrysset. Veien er smal og det sklir ut masse fra kantene av veien.

Fylkesveier:

Nr. 103. Ramstad- Melleby langs nåværende E 18:

Det er ca. 1,5 km gang og sykkelvei fra Hærland kirke til Fram, ved innkjøringen fra E 18 til Prior Hærland. Administrasjonen forutsetter at Statens vegvesen viderefører ansvar og drift og vedlikehold av denne g/s- veien.

Nr. 106. Smedgata gjennom Mysen:

På denne strekningen er det ca. 1 km med g/s- vei.

Administrasjonen mener at omklassifiseringen av Smedgata fra Rv. 22 til fylkesvei 129 betinger at fylkeskommunen har ansvaret for drift og vedlikeholdet for g/s- veien langs Smedgata.

Nr. 107 Momarken- Laugslet:

På denne strekningen er det ca. 600 meter med g/s- vei. I forslag til ny inndeling av veinettet, foreslås omklassifisering av strekningen fra Rv. 22 til Fv. 129.

Administrasjonen forutsetter g/s- veien blir på fylkeskommunal eierhånd og at Statens vegvesen ansvarer for fremtidig drift og vedlikehold av g/s- veien.

Vandugbakken:

Denne strekningen er falt ut av tabellen. På denne strekning er det ca. 3 km med bare fortau. Dersom denne strekningen også skal omklassifiseres fra Rv 22 til fylkesvei, forutsetter administrasjonen at Statens vegvesen ansvarer for drift og vedlikeholdet av fortauet langs veien.

Kommunale veger:

Det etableres 310 meter kommunal vei som en del av ny Hersletvei. Administrasjonen mener dette er i orden forutsatt at Statens vegvesen ansvarer for drift og vedlikehold av bru over E 18.

Nye gang- og sykkelveier:

Det er under planlegging ny gang og sykkelvei fra Homstvet til Ramstad langs dagens Fv. 123. Denne strekningen foreslås omklassifisert fra Fv. 123 til Rv. 22. Administrasjonen forutsetter at Statens vegvesen ansvarer for drift og vedlikehold av gang- og sykkelveien.

KONKLUSJON:

tilrår at kommunestyret godkjenner Statens vegvesens forslag til omklassifisering av veinettet som beskrevet i nevnte brev fra Statens vegvesen, på følgende vilkår:

1. Gang- og sykkelveiene og fortau langs veier foreslått omklassifisert fra riksveier til fylkesveier blir på fylkeskommunal eierhånd og driftes og vedlikeholdes av Statens vegvesen. Grunnen under g/s- veiene forblir på gjeldende grunneiere.
2. Overtakelse av ny del av Hersletveien som kommunal vei forutsetter at Statens vegvesen eier og ansvarer for drift og vedlikehold av bruene over E 18 på denne strekningen.
3. Ny Rv. 22 mellom Susebakke og Ramstadkrysset utbedres til riksveiestandard. Dette inkluderer trafiksikkerhetstiltak langs hele veien til Ramstadkrysset. Grunnen er at veien er smal og at det sklir ut masse fra kantene av veien.

MØTEBOK

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	33/13	02.04.2013

AVTALE OM KART- OG GEODATASAMARBEID MELLOM ASKIM KOMMUNE OG EIDSBERG KOMMUNE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
8/13	Administrasjonsutvalget	02.04.2013
33/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	02.04.2013
33/13	Kommunestyret	11.04.2013

Arkivkode:L20 &85 Arkivsaknr.:13/454 L.nr.: 2268/13
Saksb.: Knut Baastad

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for kommunestyret med slik

innstilling:

1. Forslag til samarbeidsavtale om kart- og geodatasamarbeid mellom Eidsberg kommune og Askim kommune godkjennes.
2. Samarbeidsavtalen gjøres gjeldende fra 1. mai 2013, eller så snart det er praktisk mulig etter denne dato.
3. Innspill fra tillitsvalgte hensyntas i den videre prosessen med sammenslåing og flytting i den grad det er mulig.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

Administrasjonsutvalgets innstilling:

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Forslag til samarbeidsavtale kart og geodata mellom Eidsberg kommune og Askim kommune.
Uttalelser fra ansatte og tillitsvalgte.

Høsten 2012 ble det framforhandlet et forslag til avtale på kart- og geodatasamarbeid mellom Askim og Eidsberg. Avtalen gikk i korthet ut på at Askim skulle ta alle oppgaver innen kart- og geodata som følger av Matrikkelloven, Plan- og

bygningsloven og andre lover hvor geodatatjenester er nødvendig, bortsett fra oppmåling. Denne skulle i sin helhet legges til Eidsberg kommune.

Et slikt samarbeid var grovt kalkulert tenkt å være økonomisk likeverdige, men det var forutsatt at begge kommuner skulle føre oversikter over kostnader og etter årsslutt vurdere avregning ut fra faktisk tidsbruk.

Avtalen ble godkjent i Askim Formannskap 21. november 2012, men har ikke vært oppe til behandling i Eidsberg. I stedet har man i Eidsberg gått en ny runde administrativt og vurdert om det er hensiktsmessig å inngå slik avtale, eller om det i stedet kan være fornuftig også å legge oppmålingen til Askim. Det vil da innebære at Eidsberg kjøper alle kart- og geodatatjenester fra Askim.

Ut fra denne tankegangen ble det tatt ny kontakt med Askim for å drøfte om de var interessert i å inngå en slik avtale, og eventuelt hva det ville koste Eidsberg. Askim kommune er interessert i dette. De ønsker å styrke sitt fagmiljø ytterligere, og har laget et utkast til en avtale der de tar over alle kart- og geodataoppgaver fra Eidsberg for en fast årlig sum. Askim kommune skal da utføre de oppgaver som Eidsberg kommune er pålagt etter Matrikkelloven, Plan- og bygningsloven og andre lover hvor geodatatjenester er nødvendig, samt andre oppgaver innen fagfeltet geodata. Dette siste er f.eks. plankart, temakart m.v. som Eidsberg kommune må kjøpe eksternt i dag.

Den årlige summen Eidsberg skal betale er basert på en geodatamedarbeider i 100% stilling, og inkluderer utgifter til lønn med sosiale utgifter, opplæringstiltak, administrasjon, kjøregodtgjørelse og utstyr. Askim kommune fører tidbrukregnskap for tjenester utført for Eidsberg kommune for eventuelt å prisjustere hvis anslått tidsforbruk avviker fra 100% stilling.

Det vil være behov for å ha tilgang til kontorfasiliteter i Eidsberg, og avtalen forutsetter at Eidsberg kommune dekker utgifter til dette.

Avtalen fastslår også at Eidsberg kommune har ansvaret for å yte god service og effektiv saksbehandling av eiendomssaker som omhandler godkjenning av fradeling, bortfeste, grensejustering, arealoverføring og seksjonering. All publikumskontakt vedrørende godkjennelse av saken før oversendelse til Askim kommune, skjer til Eidsberg kommune.

All publikumskontakt vedrørende den videre forvaltningsmessige saksbehandlingen av ovennevnte saker og øvrige opplistede kart- og geodataoppgaver, skjer i Askim kommune.

RÅDMANNENS MERKNADER:

I denne saken har de berørte personer og tillitsvalgte på avdelingen blitt informert, og alle ansatte er informert på avdelingsmøter. De er bedt om å komme med innspill underveis. Den politiske saken er også oversendt de tillitsvalgte for uttalelse, og alle uttalelser følger saksframlegget.

Kart- og geodatatjenester har tradisjonelt ligget i hver enkelt kommune. Vi har etter hvert sett at de faglige- og utstyrsmessige utfordringene blir store, og at fagmiljøene blir små i de små og middelsstore kommunene. Trenden har derfor vært at enkelte kommuner har bygget opp fagmiljøene og selger tjenester til mindre kommuner. De fleste kommuner har i mange år hatt behov for å kjøpe den del av tjenestene som gjelder større kartoppgaver som plankart og temakart. Dette gjelder også Eidsberg.

Felleskommunalt kontor for geodatatjenester skal sørge for at kommunene når følgende mål:

- En tjeneste med god service og tilgjengelighet for brukerne
- Kostnadseffektiv utførelse av tjenesten
- Økt kvalitet og høy faglig kompetanse
- Redusert sårbarhet i tjenesteyting
- Innsatsen skal være balansert iht målene.

Eidsberg kommune har i dag en bemanning på to personer som dekker fagfeltet; en 60% spesialrådgiver og en 100% oppmålingsingeniør. Sistnevnte har ansvaret for tjenesten Infoland som er definert til 20% stilling, og i tillegg er han utleid til Askim i ca 20% stilling.

Avtalen som ble framforhandlet med Askim i høst hadde bakgrunn i at Eidsberg sin spesialrådgiver går av med pensjon. Det ble vurdert som lite sannsynlig at man kunne få ansatt en ny fagperson i denne stillingen. Askim har over en del år bygget opp et godt fagmiljø innen kart, geodata og plan. Fagfolk foretrekker gjerne å arbeide i et større fagmiljø, og det viser seg at disse gjerne søker seg til de kommunene som har slike fagmiljøer.

Et samarbeid om kart- og geodataoppgaver gir en mulighet til å utvikle bedre tjenester gjennom samarbeid. Samarbeid om tjenester vil kunne medføre mer kostnadseffektive og / eller kvalitetssikre løsninger på samme tjenestnivå. Et samarbeid vil gi et mer robust fagmiljø, og vil sikre kvaliteten på tjenestene.

Dersom vi inngår avtale med Askim vil noen av oppgavene fortsatt måtte tas i Eidsberg. Dette gjelder i første rekke tjenesten Infoland som er en betalt tjeneste kommunene yter til eiendomsmeglere. Tjenesten er selvfinansierende dersom kommunen klarer å overholde tidsfristen for oversendelse av dataene.

I tillegg til Infoland må vi lokalt ha en brukerservice i det daglige som kan svare på publikumsspørsmål som gjelder eiendomsgrenser, målebrev osv. Vårt eiendomsarkiv er ikke digitalisert, og dette innebærer at vi manuelt må finne opplysninger i eiendomsmappene.

Avtaleforslaget innebærer også at Eidsberg må ha noe kontorfasiliteter til disposisjon. Dette vil ivareta muligheten for å avtale brukermøter og for lettere tilgang til våre manuelle arkiver. Avhengig av oppdragsmengde i Eidsberg anslår Askim en dag pr. uke.

Ved å inngå avtale med Askim vil Eidsberg kommune redusere sine utgifter til kart- og geodatatjenester. De frigjorte midlene vil vi foreslå prioriteres til en personressurs

som kan ta seg av de daglige forespørsler som nevnt over, i tillegg til at vi ønsker å styrke oss noe på byggesak, der vi ligger noe etter både med søknadsbehandling og lovbestemte tilsyn.

KONKLUSJON:

Ideelt sett burde kanskje alle kommuner ha alle sine tjenester tilgjengelig i egen kommune, men vi ser etter hvert at flere spesialiserte tjenester samles regionalt. Kart- og geodata har de senere årene blitt mer spesialiserte og effektive, og kommunene er blitt mer sårbare når enkeltpersoner sykmeldes, ferierer eller slutter. For å kunne gi våre innbyggere en best mulig service er vi derfor avhengig av å vurdere interkommunalt samarbeid.

Innen kart- og geodata har Askim over år bygget opp en kompetanse som ingen andre kommuner i Indre Østfold har mulighet til. Dette har ført til at flere kommuner i dag kjøper hele eller deler av disse tjenestene av Askim. Ut fra en totalvurdering anbefaler vi nå at Eidsberg kommune inngår en avtale med Askim om et slikt samarbeid.

Rent praktisk vil en full gjennomføring av avtalen ikke være mulig før vi lokalt i Eidsberg har på plass ressurser som kan ta de oppgavene som skal ligge igjen lokalt. Disse oppgavene er Infoland og noe lokal brukerstøtte.