

## MØTEINNKALLING

---

Møtested: Heggin 3

Møtedato: 11.02.2014

Tid: 17.00

Eventuelle forfall meldes til Tone Åsrud Reime innen fredag 07.02.14 kl 13.00  
tlf. 69 70 20 00.

**Kl. 17.00 – 18.00** Fellesmøte hovedutvalgene – Innspill til kommuneplanprosessen

**Kl. 18.00 – 19.00** Kommuneplanprosessen i det enkelte hovedutvalg

**Kl. 19.00 –** Ordinær sakliste

### SAKLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Side</b>
<b>Tittel</b>		
1/14	14/100	
HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKK 11.02.14 - ORIENTERINGER/DRØFTINGER		
2/14	14/94	
GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKK MØTE 26.11.13		
3/14	14/95	
GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKK MØTE 20.12.13		
4/14	14/2	
UTBYGGING AV NYE SYKEHJEMSPLASSER OG FELLESAREAL VED EDWIN RUUDS OMSORGSSENTER		
5/14	13/2002	
FORSKRIFT OM UNNTAK FRA TIDSRISTER I SAKER SOM KREVER OPPMÅLINGSFORRETNING I EIDSBERG KOMMUNE		
6/14	13/986	
RAKKESTADVEIEN 1216 - 109/1 -SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL- KLAGESAK		
7/14	13/99	
AAS GÅRD - 33/1 - GJENFYLLING AV DALFØRE		

8/14 13/1576

SMEDGATEN 12 - 230/206 - BRUKSENDRING - NÆRINGSLOKALE TIL HYBLER

9/14 13/1695

TORPERÅSVEIEN 20 - 224/2 - MICHAEL AUTHEN - SØKNAD OM  
DISPENSASJON OG FRADELING

10/14 11/1238

TORGGATEN 17 - 230/52 - OPPFØRING AV LEILIGHETSBLOKK - SØKNAD OM  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS KRAV TIL  
BILOPPSTILLINGSPLASSER

11/14 13/1000

REHABILITERING / UTBYGGING AV EDWIN RUUD BARNEHAGE



Anne B. Mysen  
Leder

# MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	1/14	11.02.2014

---

## HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKK 11.02.14 - ORIENTERINGER/DRØFTINGER

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
1/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:033      Arkivsaknr.:14/100      L.nr.: 771/14  
Saksb.: Tone Åsrud Reime

1. Innspill til kommuneplanprosessen – Fellesmøte hovedutvalgene om ståstedsanalyse og utkast til overordnede mål
2. Status drift – økonomi
3. Rapport/status eiendomssalg
4. Nortura – VA
5. Kloppaveien – Bruk av sideveismidler
6. Avtale om prosjektering/regulering av gang-/sykkelstier (SVV)

### Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	2/14	11.02.2014

---

### GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 26.11.13

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
2/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:033	Arkivsaknr.:14/94	L.nr.: 765/14
Saksb.: Tone Åsrud Reime		

---

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 26.11.13 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	3/14	11.02.2014

---

### GODKJENNING AV PROTOKOLL - HOVEDUTVALG FOR MILJØ OG TEKNIKKS MØTE 20.12.13

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
3/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:033	Arkivsaknr.:14/95	L.nr.: 766/14
Saksb.: Tone Åsrud Reime		

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 20.12.13 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	4/14	11.02.2014

---

### UTBYGGING AV NYE SYKEHJEMSPLASSE OG FELLESAREAL VED EDWIN RUUDS OMSORGSSENTER

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
4/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014
/	Formannskapet	13.02.2014

---

Arkivkode:611 H31	Arkivsaknr.:14/2	L.nr.: 16/14
Saksb.: Knut Bergersen		

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for formannskapet med slik

#### innstilling:

1. Sluttrapport for arbeidene med uteanlegg ved Edwin Ruuds Omsorgssenter tas til etterretning.
2. Det samlede byggeregnskap for – Utbygging av nye sykehjemsplasser og uteanleggene ved Edwin Ruuds Omsorgssenter vedtas.
3. Eventuelle nye mindre kostnader som påløper prosjektet, dekkes av den årlige potten avsatt til vedlikehold/standardheving.
4. Samlet mindreforbruk kr 2.013.318,54,- som skyldes høyere investeringstilskudd på kr 2.013.000,- enn budsjettet, innbetales som ekstraordinært avdrag på kommunens samlede låneportefølje opptatt til finansiering av investeringsprosjekter.

#### Formannskapets vedtak:

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling:

#### SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Samlet byggeregnskap for prosjekt ERO påbygg sykehjemsplasser og ERO uteanlegg

Utbyggingen av 24 sykehjemsplasser ved Edwin Ruuds Omsorgssenter (ERO) ble ferdigstilt forsommeren 2012. Byggeregnskap viste samlede investeringskostnader på kr 1.797.000,- under budsjett. Tilskudd fra Husbanken ble kr 2.013.000,- høyere enn budsjettet,- noe som gav et totalt mindreforbruk på kr 3.810.000,-.

Regnskapet ble godkjent i alle utvalg med sluttbehandling i kommunestyret - sak 55/12.

Etter dette har det påløpt noen kostnader, og det er gjort noen korrigeringer i noen av kostnadene på prosjektet.

I tråd med tidligere ønske fra kommunestyret (sak 11/110) og anbefalinger fra administrasjonen, ble det vedtatt å gå videre med ferdigstillelse av uteområdene. Vedtatt kr 100.000,- til prosjektering.

Resultatet av planarbeidet ble fremlagt for hovedutvalgene 16.10.11 og kommunestyret 23.10.11, sak 11/12. Vedtak om å gå videre innenfor en ramme på kr 1.950.000,-. Hovedprosjekt parkeringsområde, mindre delprosjekt; gangvei og uteplass ved «Fossumkroken».

Utenfor investeringsprosjektet skulle dessuten gangvei til «Sansehagen» opparbeides i egen regi med driftsmidler.

### Oppsummering uteanlegg

Finansiert fra investeringsmidler	kr 100.000,- + kr 1.950.000,- = kr 2.050.000,-
Kostnader	= kr 1.909.035,20,-
.....	.....
= mindreforbruk	kr 140.964,80,-
.....	.....

### Oppsummering samlet

Det samlede regnskapet for byggeprosjektet – 24 nye sykehjemsplasser på ERO og uteanleggene følger vedlagt og viser et mindreforbruk på kr 2.138.318,54 som blant annet forklares med høyere investeringstilskudd på kr 2.013.000,- enn budsjettet.

### RÅDMANNENS MERKNADER:

Prosjektering av ute-/parkeringsplassområdet ble utført av Siv.ing. Helge Andreassen AS, Mysen. Lindhaugen AS, Berg ved Halden, fikk anbudet på utførelsen blant 10 tilbydere.

Innenfor avtalt driftsramme på kr 62.500,- fikk utestaben utført både arbeidet ved «Sansehagen» og «Fossumkroken». Dette ga åpning for å etterkomme ønsker fra ledelsen ved ERO om en levegg ved «Fossumkroken», et gjerde på sydsiden og noe arrondering på nordsiden for å bedre parkerings- og innkjøringsforhold. Totalkostnad kr 45.000,- fordelt med kr 30.000,- på prosjektet og kr 15.000,- over driftsbudsjett på ERO. Arbeid utført av Anleggsgartner Vidar Østre AS, Slitu.

Nedgraving av et stort fordrøyningsbasseng for overvann medførte uforutsette utfordringer i forhold til funksjonell plassering. Dette ble til slutt løst ved plassering på barnehagens lekeområde lenger syd. Ulempene for barnehagen ble «kompensert» ved at de fikk bra uttelling i form av nye lekeapparater fra årets øremerkede midler til dette formålet.

Rådmannen bemerket i sak 12/111 at det også hadde vært ønskelig med opprustning av parkerings- og transportarealer på nordsiden. Det er behov for oppgradering/ny asfalt, samt å bedre tilgjengelighet for avfallshåndtering. Behovene foreslås vurdert gjennom de ordinære budsjettene fremfor å bruke mer av «mindreforbruket» etter byggeprosjektet.



## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	5/14	11.02.2014

---

### FORSKRIFT OM UNNTAK FRA TIDSFRISTER I SAKER SOM KREVER OPPMÅLINGSFORRETNING I EIDSBERG KOMMUNE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
5/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014
/	Kommunestyret	27.02.2014

---

Arkivkode:L30 &00      Arkivsaknr.:13/2002      L.nr.: 476/14  
Saksb.: Knut Baastad

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for kommunestyret med slik

#### innstilling:

1. Forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning i Eidsberg kommune, vedtas med hjemmel i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 18 tredje ledd.
2. Forskriften trer i kraft fra samme dato som den blir kunngjort i Norsk Lovtidend.
3. Ansvaret for forskriften delegeres til virksomhetsleder for Næring og utvikling.

#### Kommunestyrets vedtak:

#### Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

#### SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. [Lov nr 101 av 17.06.2005 om eignedomsregistrering \(matrikkellova\)](#)
2. [Forskrift nr 864 av 26.06.2009 om eiendomsregistrering \(matrikkelforskriften\)](#)

#### SAKSOPPLYSNINGER:

Saken gjelder iverksetting av en lokal forskrift om at fristen til å gjennomføre og matrikkelføre en oppmålingsforretning ikke løper i en bestemt periode om vinteren.

Den bestemte perioden om vinteren foreslås i forskriften til å være fra 15. november til 15. april.

Lov nr. 101 av 17.06.2005 om egedomsregistrering (matrikkellova) trådte i kraft 01.01.2010. Fra samme tid gjelder forskrift nr. 864 av 26.06.2009 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Matrikkelforskriften setter frist for når en oppmålingsforretning skal være gjennomført og matrikkelført av kommunen etter mottatt rekvisisjon.

I matrikkelforskriften § 18 (1), (2), (3) er kommunen gitt en frist på 16 uker til å gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen, dersom ikke annet er avtalt med rekvirenten. Fristen løper fra rekvisisjonen er mottatt til kommunen har postlagt matrikkelbrevet til berørte parter.

I følge matrikkelforskriften § 18 (4) skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel dersom kommunen oversitter fristen. Gebyret skal avkortes med ytterligere en tredjedel dersom kommunen oversitter fristen med to måneder.

Dette skaper i utgangspunktet et problem om vinteren, siden det da kan være vanskelig/umulig å gjennomføre oppmålingsforretninger i Eidsberg kommune. Vanskelighetene det siktes til er tele i bakken og snø på bakken. Telen hindrer oss i å få ned grensemerkene og snøen vanskeliggjør blant annet gjenfinning av eksisterende grensemerker.

Dette er det tatt hensyn til i matrikkelforskriftens § 18(3) der det står følgende: *"Kommunestyret selv kan i forskrift vedta at fristen ikke løper i en bestemt tid om vinteren."*

Eidsberg kommune har inngått en samarbeidsavtale med Askim kommune på feltet kart- og geodata, og fra fagansvarlig i Askim kommune er vi oppfordret til å lage en lokal forskrift for Eidsberg slik flere nabokommuner har gjort.

#### **RÅDMANNENS MERKNADER:**

I følge matrikkellova § 35 skal kommunen gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretningen uten unødig opphold, etter å ha mottatt rekvisisjonen. Kommunen og rekvirenten kan avtale lenger frist, men ikke lenger tid enn to år. Dersom fristen ikke overholdes blir gebyret avkortet. Siden dette byr på problemer om vinteren, er det med hjemmel i matrikkelforskriften utarbeidet et forslag til en lokal forskrift om at fristen ikke løper i en bestemt periode om vinteren.

Hvor vanskelig det er å gjennomføre oppmålingsforretninger om vinteren i Eidsberg varierer fra år til år. Vi har milde vintre og vi har strenge vintre. Tidsrommet bør settes slik at det dekker de strenge vintrene. Perioden 15. november til 15. april dekker som regel den perioden av vinteren det er vanskelig å gjennomføre og matrikkelføre oppmålingsforretninger i distriktet. Kommunen vil selvsagt gjennomføre og matrikulere oppmålingsforretninger når det er mulig, og tilstrebe å overholde fristen på 16 uker også i perioden når fristen ikke løper.

Statens kartverk skriver i sitt veiledningsmaterieil:

*”Når det gjelder forholdet til forvaltningsloven og prosessen for høring og vedtakelse vil vi bemerke følgende: Forvaltningslovens krav til høring må følges, men dette kan gjøres enkelt. Dvs. kort frist og man henvender seg til kun til de lokale berørte bransjeorganisasjoner. I praksis vil dette mange steder være begrenset til å høre den lokale GeoForum-foreningen. Fristene kan settes kort, for eksempel en eller to uker hvis det bare er en organisasjon, ev. avtale frist med denne på forhånd.”*

Etter denne anbefaling fra Statens kartverk er forskriften oversendt GeoForum Østfold til høring. GeoForum Østfold sin anbefaling er en vintertid fra 15. november til 15. april i Indre Østfoldkommunene, og de har i e-post 15. januar støttet forslaget til forskrift i Eidsberg kommune.

## **KONKLUSJON:**

Forslag til lokal forskrift er utarbeidet i samarbeid med og etter råd fra Askim kommune. Tilsvarende lokale forskrifter er vedtatt i flere kommuner i Indre Østfold.

Den lokale forskriften bør gjelde alle faste eiendommer i kommunen, og den foreslås delegert til virksomhetsleder med ansvar for byggesak og regulering.

Ut fra dette foreslås det å vedta følgende forskrift:

### ***Forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning i Eidsberg kommune***

*Fastsatt av Eidsberg kommunestyre xx.xx.xx, sak xxxx/xx med hjemmel i forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 18 tredje ledd.*

#### ***§ 1. Formål***

*Hensikten med forskriften er å utsette fristen for gjennomføring av oppmålingsforretning i vinterhalvåret.*

#### ***§ 2. Virkeområde***

*Forskriften gjelder alle faste eiendommer i kommunen.*

#### ***§ 3. Utsatt tidsfrist for gjennomføring av oppmålingsforretning***

*Tidsfristen som er fastsatt i matrikkelforskriften § 18 første ledd løper ikke i perioden 15. november til 15. april.*

#### ***§ 4. Ikrafttreden***

*Denne forskrift trer i kraft samme dato som den blir kunngjort i Norsk Lovtidend.*

## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	6/14	11.02.2014

---

### RAKKESTADVEIEN 1216 - 109/1 -SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL- KLAGESAK

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
68/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	17.09.2013
6/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:GNR 109/1 Arkivsaknr.:13/986 L.nr.: 719/14  
Saksb.: Dag Snorre Andersson

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 33 og plan og bygningsloven § 19-2 opprettholder hovedutvalg for miljø og teknikk vedtaket i sak 68/13. Klagen etterkommes ikke.

Grunnen er at hovedutvalget mener at det ikke fremkommer nye opplysninger som har betydning for hovedutvalgets vedtak i sak 68/13.

Saken oversendes Fylkesmannen i Østfold for videre behandling og vedtak.

#### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

#### SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Ulike kartutsnitt over området  
Særutskrift i sak 68/13 fra hovedutvalg for miljø og teknikk  
Klage på vedtak i sak 68/13

**Utrykte vedlegg:** Likelydende brev fra kommunen til berørte parter, datert 30.09.2013  
Klage fra Marit og Nils Tveten v/Ing. Steinar Heller, datert 23.10.2013  
Brev fra Marit og Nils Tveten, datert 24.09.2013  
Brev fra Marit og Nils Tveten datert 30.09.2013  
Brev fra kommunen, datert 08.10..2013

Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtok i sak 68/13 å ikke gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3 om antallsbegrensing på 7 nye tilfeller av spredt boligbygging i Kirkefjerdingen grend i kommuneplanperioden.

Ingeniør Steinar Heller har på vegne av søker klaget på vedtaket i brev datert 23.10.2013.

Søker mener at tomte er svært godt egnet til fradeling til boligformål da omsøkt areal ikke er dyrket, og vil få god adkomst til offentlig vei, har kurant løsning i forhold til vann og avløp og siden arealet ligger i LNF-klasse 2.

Klagen er videre begrunnet med at en fradeling vil medføre at det kommer to unge og positive mennesker tilbake til bygda. Søker viser til at kommunen skal være rik på muligheter, noe som bør gjelde unge mennesker som ønsker å bosette seg i Kirkefjerdingen krets.

Søker mener at dersom kommuneplanen hadde vært rullert, ville det være gitt en ny kvote for spredt boligbygging som kunne vært nyttet i denne saken.

Når det gjelder saksopplysninger i saken, vises det til vedlagt sak 68/13 i hovedutvalg for miljø og teknikk.

#### **RÅDMANNENS MERKNADER:**

Kommunens motto: «Rik på muligheter» er ikke et hjemmelsgrunnlag for å dispensere fra kommuneplanens bestemmelse § 3.

Kommuneplanens bestemmelse om å tillate maksimalt 7 tilfeller av spredt boligbygging i hver grend i kommuneplanperioden tilsier at kommunen ønsker levende bygder, samtidig som kommunen ønsker ansvarlighet vedrørende spørsmål om plassering og omfang av spredt bosetting i LNF-områder.

Søkers påstand om at kommunen ville innført en ny kvote for spredt bebyggelse dersom kommuneplanen hadde vært rullert, er spekulasjon og irrelevant i denne saken.

Etter administrasjonens mening, fremkommer det ikke nye relevante opplysninger eller argumenter i klagen fra søker som ikke var kjent ved behandling av dispensasjonssøknaden i hovedutvalg for miljø og teknikk 17.09.2013.

#### **KONKLUSJON:**

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor og saksutredningen og vedtaket i sak 68/13 i hovedutvalg for miljø og teknikk, tilrår administrasjonen at hovedutvalget opprettholder vedtaket i sak 68/13 med den følge at klagen ikke etterkommes.

## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	7/14	11.02.2014

---

### AAS GÅRD - 33/1 - GJENFYLLING AV DALFØRE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
80/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	22.10.2013
92/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	26.11.2013
7/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:GNR 33/1    Arkivsaknr.:13/99    L.nr.: 873/14  
Saksb.: Hilde Riddervold Enger

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk tar klagen til følge, og avslaget vedtatt 08.02.13 og tillatelsen vedtatt 26.11.13 oppheves.

Søknaden om oppfylling av dalføre på Aas gård, gnr. 33 bnr. 1 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-6.

Avslaget begrunnes med at tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller overordnede nasjonale og regionale føringer.

Dette vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens § 28 og samme lov § 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:** Brev fra Fylkesmannen i Østfold datert 18.12.2013.

I delegert vedtak gjort 08.02.13 ble det gitt avslag på søknad om å gjenfylle dalføre på Aas gård gnr. 33 bnr. 1 i Eidsberg. Avslaget ble påklagd 22.02.13 av eiere av Aas gård, Anders og Marie Østeby. I denne klagen ble det påpekt at det er feil saksopplysninger i avslaget, da det i vedtaket står at det aktuelle området er et tidligere beite, noe som de mener ikke medfører riktighet. I tillegg ble det stilt spørsmål til rasfaren ved en eventuell forsvarlig bekkelukking. Det nevnes også at det er en fangdam 200 meter lenger ned for området, og at det ikke er kjente naturfaglige funn i omsøkt område.

Klager ba da om en felles befaring av området, slik at det er sikkert at det er enighet om omfanget av søknaden om gjenfylling av dalføre, noe som ble gjort 26.08.13.

Fylkesmannen i Østfold kom med en uttalelse 14.02.13, dvs i etterkant av vedtaket gjort 08.02.13. I denne uttalelsen er det ble vist til to rapporter som omtaler området, Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 1 fra 1993 «*Østfoldlandskap av regional betydning.*» og Fylkesmannen i Østfolds rapport nr. 9 fra 1996 «*Verdifulle kulturlandskap i Østfold*». De overnevnte rapportene tilsier at det er regional landskapsverdi i området.

I tillegg nevnte Fylkesmannen også litt om bekken i bunnen av det omsøkte arealet, og verdien av denne.

Fylkesmannen i Østfolds konklusjon er at med bakgrunn i landskapsverdier og av hensyn til bekken anbefales det å avslå søknaden om gjenfylling av ravinedalen.

Klagen ble behandlet i Hovedutvalget for miljø og teknikk 26.11.2013. Hovedutvalget ga da tillatelse til oppfylling av dalføre på følgende betingelser:

1. Søker må ha en plan i forhold til deponi av masser og vi forutsetter at lov om vern mot forurensning og avfall følges.
2. Da det ikke foreligger skredkart for det aktuelle området forutsetter vi at geotekniske undersøkelser utføres i forkant.
3. Hovedutvalget forutsetter at naboer til eiendommen Aas samtykker i tiltaket også i forhold til vegadkomst fram til «tippen».

Fylkesmannen i Østfold påklagde 12.12.2013 kommunens vedtak. De ba da om at klagen ble gitt oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42, slik at tiltaket ikke gjennomføres før klagen er avgjort.

Fylkesmannen påpeker i klagen at det er gitt tillatelse uten at det er noen henvisning til hjemmelsgrunnlag eller begrunnelse. Ingen av vedtakene som er gjort har redegjort for om tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen mener at større massedeponier bør avklares i denne. De mener at tiltaket ikke er i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, der det i utgangspunktet bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Videre skriver de at tilkjøring av store mengder eksterne masser i området med naturverdier bør tilsi at dette ikke kan gjennomføres med hjemmel i arealformålet. De kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at dette vil bli god dyrket mark etter gjennomført tiltak. Fylkesmannen i Østfold mener tiltaket, som et minimum, krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. De mener tiltaket er så stort at det burde vært behandlet gjennom en reguleringsplanprosess, noe som vil gi bedre medvirkningsmuligheter og sterkere krav til redegjørelse av virkingene. I tillegg bør krav til konsekvensutredning vurderes.

Fylkesmannen nevner som i tidligere uttalelse at det er utarbeidet to rapporter i området som tilsier at området har regional landskapsverdi. Siden slike raviner er sjeldne, mener de det bør foreligge svært tungtveiende samfunnsinteresser dersom

det skal være aktuelt å fjerne disse. I tillegg er de bekymret for at en tillatelse vil kunne gi en vanskelig håndterbar praksis i senere saker.

Tiltaket vil medføre at over 150 meter av en bekk lukkes. Fylkesmannen skriver at slike bekker med tilhørende kantvegetasjon er viktige av mange årsaker. I tillegg til deres nøkkelrolle for biologisk mangfold, er de viktige elementer i kulturlandskapet. Derfor er de beskyttet av regler mot inngrep som kan reduseres verdiene, med vannressursloven som den mest sentrale loven. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er forvaltningsmyndighet for vannressursloven.

Videre skriver Fylkesmannen at det fremgår av NVEs veileder *Behandling etter vannressursloven* punkt 5.2.4 at bekkelukking normalt vil være konsesjonspliktig, og de mener derfor at denne bekkelukkingen må meldes til NVE for vurdering av konsesjonsplikt, jf. veilederen.

Fylkesmannen nevner også at vannressursloven har en egen paragraf som omhandler kantvegetasjon langs vassdrag hvor det heter at det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. De kommenterer at det ut fra flyfoto ser ut som om den gjennomførte hogsten i området kan ha vært i strid med denne bestemmelsen.

De nevner også at det verken i avslaget eller i tillatelsen ble naturmangfoldloven §§8-12 vurdert. Vurderingen av disse prinsippene skal fremgå av kommunens beslutning, jf. naturmangfoldloven § 7.

I tillegg savner Fylkesmannen også en vurdering av nydyrkingsforskriften og forurensingsforskriften kapittel 4 (anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt). Det bør redegjøres for hvor massene kommer fra, slik at det kan vurderes om det er sannsynlig at massene er forurenset. I tillegg bør det foreligge prosjekterte terrengkoter/profiler for det fremtidige terrenget.

Fylkesmannen mener også at det er naturlig at geotekniske undersøkelser utføres *før* kommunene eventuelt gir tillatelse. Det er kommunene som har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til. NVE kan bistå og gi råd til kommunene i deres arbeid med å vurdere og ta hensyn til skredfaren.

Fylkesmannen i Østfold konkluderer med at de påklager tillatelsen til massedeponering i ravinedal og lukking av bekk på eiendom gnr 33 bnr 1, Aas gård. De mener saksbehandlingen inneholder feil som tilsier at både tillatelsen og avslaget bør oppheves. Tiltaket innebærer inngrep i et landskap som er av regional betydning jf. overnevnte landskapsrapporter.

## **RÅDMANNENS MERKNADER:**

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

Ravinen som ønskes fylt opp er landbruks-, natur og friluftsområde, kl. 2, og i kommuneplanen står det følgende om disse:



2. LNF-områder med betydning for landbruk, vilt, kulturlandskap og biologisk mangfold (god/mindre god fulldyrka jord, overflatedyrka jord - beiter, skog på høy og middels bonitet). Ved arealinngrep skal det fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder. Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket eller dyrkbar mark og plasseres minst 50 m fra dyrket mark.

I tillegg står det dette om kulturlandskap:

*Målsetting: Ivareta representative landskap som er:*

- **Vektlegge det biologiske mangfoldet**
- *Spesielle for en epoke eller gamle driftsformer*
- **Særpreget landskap**
- **Mangfold i landskap**

*Virkemiddel:*

- **hindre fragmentering av sammenhengende kulturlandskap**
- *ivareta det kulturhistoriske perspektivet*
- *ivareta opplevelsesverdiene i landskapet*
- *bidra til økologisk bærekraftig utvikling*

Dette tilsier som Fylkesmannen skriver i klagen sin, at tiltaket ikke er i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel da tiltaket både vil fragmentere viktige landskapsområder, kunne ødelegge for det biologiske mangfoldet, og det særpregede ravinlandskapet.

Som tidligere nevnt er området kartlagt, og disse rapportene tilsier at det er regional landskapsverdi i området. En oppfylling i området vil kunne ødelegge disse, og bør kun tillates dersom tungtveiende samfunnsinteresser taler for dette, noe vi ikke kan se at det er i denne saken.

Tiltaket vil medføre at over 150 meter av en bekk lukkes, og som Fylkesmannen skriver vil dette normalt være konsesjonspliktig. Saken er ikke sendt til NVE for vurdering, noe som da må gjøres dersom Fylkesmannens klage ikke tas til følge, og tillatelsen består.

I tillegg nevner de også vannressurslovens § 11 krav om kantvegetasjon langs vassdrag: «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr». De påpeker også at hogsten som har blitt utført kan være i strid med denne bestemmelsen.

I skogloven § 5 heter det: «Ved hogst i kantsoner mot vatn og vassdrag og mellom skog og anna mark skal kantsona sin økologiske funksjon takast vare på».

I tillegg står det også i Skogbrukets bærekraftforskrift § 5: «Ved gjennomføring av skogbrukstiltak skal skogeigaren sørje for at verdiene i viktige livsmiljø og nøkkelbiotopar blir tekne vare på i samsvar med retningslinjene i Levende Skog».

Levende Skog standarden omtaler kantsoner i kapittel 12 og der står det dette om kantsoner mot vann og vassdrag: «Det skal bevares eller utvikles en flersjiktet kantsoner mot vann og vassdrag bredere enn én meter ved normalvannstand der dette er naturlig». Dette vil si at dersom bekken er under én meter bred ved normalvannføring eller det ikke er årssikker vannføring i den, er det ikke krav til å sette igjen kantsoner. Bekken i bunnen av ravinen har ikke årssikker vannføring, og det er dermed ikke krav om vegetasjonssone i forhold til Levende Skog standarden.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen skal fremgå av vedtaket. Det er ifølge DN's Naturbase registrert alm i ravineskog langs bekken rett sør for omsøkte tiltak. Denne har status som nær truet. Å legge bekken i rør på omsøkt område, kan ha påvirkning på denne rødlistede arten. Det planlagte tiltaket vil kunne forringe eller ødelegge regionale naturverdier, basert på tidligere omtalte rapporter, da selve ravinlandskapet er en verdi som ved igjenfylling forsvinner.

Fylkesmannen savner også en vurdering etter nydyrkingsforskriften.

§4 i denne sier: «Nydyrking kan bare skje etter plan godkjent av kommunen. Planen skal utarbeides av den som vil sette tiltaket i verk».

§5 i samme forskrift omtaler forhold som kan ha innvirkning for avgjørelsen: «Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket kan påregnes å få for natur- og kulturlandskapsverdiene, jf. § 3 fjerde ledd. Ved denne vektleggingen skal det tas hensyn til om det på arealet er sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne miljøverdier er.

Ved avgjørelsen skal det for øvrig legges vekt på om det ut fra jordloven § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for driftsenheten, og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.»

Når det gjelder konsekvenser for natur- og landskapsverdiene, så er området av regional landskapsverdi, og en igjenfylling av ravinen vil ha svært negativ virkning for området. Ved å dyrke opp arealet der det nå er ravine, vil driftsgrunnlaget på gården antakelig styrkes, og det vil bedre arronderingen. Men det er også ønskelig med et variert landskap. I tillegg er det ingen garanti for at jorden i oppfyllinga blir godt egnet til jordbruksproduksjon.

Saken bør også vurderes etter forurensingsforskriften kapittel 4 (anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt). Det bør redegjøres for hvor massene kommer fra, slik at det kan vurderes om det er sannsynlig at massene er forurenset. I tillegg bør det foreligge prosjekterte terrengkoter/profiler for det fremtidige terrenget.

Fylkesmannen mener også at det er naturlig at geotekniske undersøkelser utføres før kommunene eventuelt gir tillatelse. Det er kommunene som har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til. Dersom tillatelse skal gis bør kommunen ta kontakt med NVE som kan bistå og gi råd til kommunene i deres arbeid med og vurdere og ta hensyn til skredfaren.

**KONKLUSJON:**

Med bakgrunn i en helhetlig vurdering av klagen fra Fylkesmannen i Østfold mener administrasjonen at både avslaget vedtatt 08.02.13 og tillatelsen vedtatt 26.11.13 om oppfylling av ravine på Aas gård, 33/1 av 26.11.13 i saknr. 13/99 bør oppheves.

Ut fra en helhetsvurdering anbefales det å avslå søknaden om oppfylling av dalføre på Aas gård, gnr.33 bnr. 1. Dette begrunnes med at tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller overordnede nasjonale og regionale føringer. For øvrig viser vi til vurderingene gjort i rådmannens merknader. Fylkesmannens uttalelse av 14.02.13 og klage på vedtaket av 26.11.2013 forsterker anbefalingen om avslag.

Om tillatelsen blir stående, må det redegjøres for hvor massene kommer fra for å kunne vurdere forurensningsfaren. Det må også foreligge prosjekterte terrengkoter/profiler, saken må oversendes NVE for vurdering i forhold til bekkelukkingen og det må utføres geotekniske undersøkelser.

Administrasjonen anbefaler at klagens oppsettende virkning står inntil saken er endelig avgjort.

## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	8/14	11.02.2014

---

### SMEDGATEN 12 - 230/206 - BRUKSENDRING - NÆRINGSLOKALE TIL HYBLER

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
96/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	26.11.2013
8/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:GNR 230/206 Arkivsaknr.:13/1576 L.nr.: 204/14  
Saksb.: Kjell Olausen

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk ser at et utleieforhold til næring/forretningsmessig virksomhet kan være problematisk langs Smedgata da en slik virksomhet vil være avhengig av god tilgjengelighet til parkeringsplasser for besøkende.

Sett ut fra en ny vurdering av forholdene, vil hovedutvalget endre sitt vedtak i samsvar med Rådmannens innstilling til i sak 96/13.

Rådmannens forslag til vedtak i sak 96/13 vedtas med de betingelser som følger innstillingen.

- Det må fremlegges en støyrapport som ivaretar forskriftenes krav knyttet til veistøy.
- Boenhetene må få annen alternativ adkomst enn direkte inn fra Smedgata.
- Det må fremlegges dokumentasjon på at det er tilfredsstillende lysforhold til alle boenheter og rom for varig opphold.
- Det må fremgå av situasjonsplanen hvordan uteplasser og rekreasjonsområder er lagt og tilgjengelighet til disse.

Vedtaket innebærer i sin form at det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanens arealdel i bestemmelsenes §29, samt fra arealdelen i sentrumsplanen fra 1986.

De anførsler som fremkommer i søkers brev datert 26.11.13 (fremlagt under hovedutvalgets møte samme dag) avvises med den begrunnelse at hovedutvalget anser at et bomiljø så tett opp til en sterkt trafikkert gate må ivaretas slik det fremkommer i de anførte betingelser.

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

#### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

## SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Kommentarer til saksfremlegg datert 26.11.13.  
Klage fra søker (udatert) journalført 27.12.13.

I brev datert 24.09.13 fra siv.ing. Helge Andreassen på vegne av Advantux AS søkes det om bruksendring av lokaler i eiendommen Smedgata 12, gnr.230 bnr.206 fra forretningslokaler til boligformål.

I brevet søkes det om slik endring grunnet problematiske forhold knyttet til lokalenes egnethet for utleie til forretningsformål. Det heter også i søknaden at man er oppmerksom på at en slik bruksendring er i strid med bestemmelsenes §29 i kommunedelplan for Mysen fra 2007 hvor det heter at lokaler på fortausnivå skal benyttes til næringsformål. Søker er således oppmerksom på de betingelser som er heftet på eiendommen relatert til gjeldende planverk.

Saken var oppe til behandling i hovedutvalget i møte den 26.11.13 sak 96/13. Det ble her fattet følgende enstemmige vedtak:

1. *Hovedutvalg for Miljø & Teknikk ønsker ikke å gi tillatelse til etablering av hybler i Smedgata 12.*
2. *Det har vært et prinsipp i Mysenbyen at det skal være næring i 1 etasje, noe hovedutvalget ikke ønsker å fravike.*
3. *Søker bes vurdere å ta opp saken etter at områderegulering for sentrum er vedtatt.*

Vedtaket er i brev fra søker, journalført her den 27.12.13, påklaget. I medhold av dette tas saken opp til ny behandling.

## RÅDMANNENS MERKNADER:

I Rådmannens saksutredning til sak 96/13 redegjøres det for de utfordringer som bør vurderes knyttet til forretningsdrift i omsøkte lokaler i Smedgata. Dette knytter seg spesielt til Smedgatas trafikk tetthet med en ÅDT (årsdøgntrafikk) opp mot 9000, samt at det er parkeringsforbud i gata. Med eneste parkeringsmulighet opp i bakgården, så ser vi at det må kunne påregnes få kundebesøk til en forretning med slik beliggenhet og tilgjengelighet.

Som det fremkommer av hovedutvalgets vedtak i sak 96/13 så er det et ønske om å beholde alle gateplanslokaler innenfor sentrumskjernen til næring/forretningslokaler, og det mener også vi at man skal tilstrebe så langt det passer og er innenfor et mulig utleiemarked. Det er klart at arealene langs Smedgata er beliggende innenfor definert sentrumskjerne både i sentrumsplanen fra 1986 og i kommunedelplanen fra 2007.

Historisk sett var Smedgata en travel handlegate med mange typer forretningsdrift gjennom hele 50-tallet. Her var bl.a. 2 bilforretninger, (Arne Gimmingsrud og Kjell Holum), dagligvareforretninger, bakeri, kortevare/klær og arbeidernesamfunnet kino og kulturhus mm. Som en kuriositet kan nevnes slakteriforretningen til Br. Diskerud så det nødvendig å etablere en filial i gata. Det anføres at det da var forholdsvis liten biltrafikk og det var kantstensparkerings langs hele Smedgata. Dette holdt seg godt

frem til tidlig 60 tall da kjøpetillatelsen for bil opphørte, noe som medførte en dramatisk økning av biltettheten. Samtidig ble det fra vegvesenets side vedtatt parkeringsforbud i hele gateløpet. Handelen flyttet derved inn i sentrumskjernen langs Storgata og David Blids gate og Smedgata døde langsomt ut som handlegate. I dag er det Bergerkrysset Auto og Mørstadkvartalet som dominerer handelen, men her er det anlagt egne private parkeringsplasser for ansatte og kunder.

Det anføres fra vår side at det langs Smedgata i dag Mellom Bergerkrysset Auto og Mørstadkvartalet er en blanding av bebyggelse fra rene boligbygg til bebyggelse med blandet formål – bolig/næring.

Søkeren har i sin klage anført flere forhold som han mener skal gi grunnlag for en endring av vedtaket, og disse gjengis og kommenteres.

Søker innleder sin klage med sine observasjoner knyttet til ledig forretningslokaler i Mysen sentrum.

Dette er ikke et relevant argument i denne sammenhengen da det over tid vil være bevegelse i et sentrumsbilde, her i Mysen som i mange andre store og små bymiljøer.

Søker fortsetter med å anføre at lokalene i dag er umulige å leie ut til forretningsformål, og at disse har stått tomme i mer enn 15 år.

Det er nok riktig at disse har stått tomme i 10-15 år, men fra vår side kjenner vi ikke til hvilke tiltak eller strategier som er iverksatt fra eiernes side for å få nye leietakere i lokalene.

Med henvisning til de ovenstående trafikk- og parkeringsutfordring området har, så ser vi likevel utfordringene knyttet til dette, noe som vi fra vår side mener man bør vektlegge ved behandlingen.

Søker fortsetter i sin klage med at det skal foreligge et behov for rimelige leiligheter i sentrum, og at det derfor ikke er riktig å la disse lokalene stå tomme. Det vises også til at man ved enkle grep kan endre disse tilbake til forretningslokaler dersom markedet og etterspørselen endres på sikt og at denne søknaden nå kan betraktes som en midlertidig bruksendring.

Fra vår side ser vi vel at dersom en slik bruksendring iverksettes, så vil denne bli av permanent karakter og at vurderingen bør ha det som utgangspunkt. En dokumentasjon knyttet til stort behov for småleiligheter/hybelleiligheter er heller ikke dokumentert. Det kan anføres at det i de senere år er etablert et betydelig antall slike boenheter i sentrum slik at dette i seg selv ikke bør være et vektleggende argument.

Avslutningsvis anfører søker at man ved bortfall av leietakere vil få lite midler til vedlikehold av bygningen. Dette skal vi fra vår side ikke kommentere, men vise til plan- og bygningslovens bestemmelser i Kap.31 om vedlikeholdsplikt.

I brevet som ble fremlagt i hovedutvalgets møte den 26.11.13 anfører søker at Smedgata kan bli endret fra Riksvei til Fylkesvei og at dette vil redusere trafikk tettheten vesentlig. I så fall ville vel mulig utleie til næring/forretningsformål

bedres ut fra dagens situasjon. Imidlertid har vi fra vår side liten tro på at trafikk tettheten vil bli vesentlig redusert ved en slik endring av gradering.

Søker kommenterer også vår saksutredning knyttet til adkomstforhold til leilighetene direkte fra fortauet, og at andre løsninger enn de som er foreslått i søknaden vil bli for kostbare.

Til saken er å bemerke fra vår side at vi vel fortsatt ser at en utleie til næring/forretningsformål kan være lite realistisk langs Smedgata i dag, og at en fremtidig revitalisering av næringslivet i byen vil komme i gamle Mysen sentrum. Dette med henvisning til Smedgatas trafikk tetthet og manglende parkeringsmuligheter. Det vises også til den bruken av bygningene som er dominerende for den øvrige bebyggelsen i Smedgata som anført ovenfor.

Vi vil derfor fortsatt anbefale at en bruksendring dispensasjon godkjennes, men at de anførte betingelser som er knyttet opp mot vedtaket i sak 96/13 opprettholdes slik at det tilbys gode bomiljøer for fremtidige beboere..

Det er en kjensgjerning at det i Smedgata er store mengder svevestøv og forurensning gjennom hele året grunnet stor trafikk tetthet. Det kan derfor etter vårt skjønn ikke tillates direkte adkomst til leilighetene fra fortauet da vi vil hevde at dette vil medføre et uholdbart bomiljø knyttet til dette forholdet. Selv om det er snakk om mindre boenheter som skal prises lav, som søker anfører, så kan det ikke aksepteres at det etableres et bomiljø som kan anses helseskadelig.

## **KONKLUSJON:**

Sett ut fra en helhetsvurdering knyttet til dagens situasjon og forventet utvikling av næring/forretningslivet i Mysen sentrum, er vi av den formening at arealene bør kunne få en bruksendring fra næring/forretning til boligformål på anførte betingelser i rådmannens forslag til vedtak i sak 96/13.

Dersom en slik eventuell endring av tidligere vedtak fra sak 96/13 vedtas, vil man i medhold av Forvaltningslovens bestemmelser i §28 kunne påklage dette igjen fra søkers side.

I motsatt fall vil en opprettholdelse av hovedutvalgets vedtak i sak 96/13 medføre direkte oversendelse til Fylkesmannen for videre behandling og endelig vedtak.

## MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	9/14	11.02.2014

---

### TORPERÅSVEIEN 20 - 224/2 - MICHAEL AUTHEN - SØKNAD OM DISPENSASJON OG FRADELING

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
9/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:GNR 224/2 Arkivsaknr.:13/1695 L.nr.: 498/14  
Saksb.: Dag Snorre Andersson

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3 pkt. 1 og 3 vedrørende forbud mot spredt boligbygging i LNF-område klasse 1.

Grunnen er at søknaden ikke er i samsvar med Plan- og bygningslovens formål, kommuneplanens arealdel og statlige føringer slik som uttrykt i Fylkesmannens uttalelse i saken.

Hovedutvalg for miljø og teknikk ønsker å håndheve kommuneplanen som et arealpolitisk redskap, og hovedutvalget mener at det ikke foreligger klar overvekt av grunner som taler for omsøkt dispensasjon.

I medhold av kommunestyrevedtak i desember 2012 må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 4.500-. Regning ettersendes.

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

#### Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

#### SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Oversiktskart over området, datert 17.01.2014  
Detaljkart over omsøkt areal, datert 29.04.2013  
Gårdskart, datert 24.01.2014  
Utsnitt av kommuneplanens arealdel, datert 23.01.2014  
Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold, datert 11.11.2013  
Søknad om dispensasjon og fradeling av areal til boligformål, datert 14.10.2013



**Utrykte vedlegg:** Likelydende brev fra kommunen til berørte parter, datert 28.10.2013  
 Brev fra kommunen til søker, datert 28.10.2013  
 Brev fra Fylkesmannen i Østfold, datert 11.11.2013

Administrasjonen tolker Michael Authens søknad om dispensasjon som en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3 pkt. 1 og 3 vedrørende spredt bosetting og antallsbegrensing på 7 tilfeller av spredt bosetting i Hærland grend i kommuneplanperioden. Omsøkt areal er avsatt til LNF-formål, klasse 1 i kommuneplanens arealdel. LNF-områder i kvalitetsklasse 1 er LNF-områder med stor betydning for landbruk, viktige kulturlandskap, vilt og biologisk mangfold.

Omsøkt areal består av skogsareal, og er på ca. 1 dekar, se vedlagt kartutsnitt. Planlagt bolig ligger ca. 50 meter fra dyrket mark. Authen søker om dispensasjon av boligtomt og tilkomstvei fra LNF-område med kvalitetsklasse 1 til boligformål, se vedlagt kartutsnitt til søknaden. Omsøkt tilkomstvei utgjør ca. 0,7 dekar. Omsøkt dispensasjon og fradeling til boligformål berører ikke dyrket mark. Planlagt boligtomt skal bygges på fjell og tilkomstveien legges i uproduktiv skog langs fjell.

Omsøkt tomt er tiltenkt sønnen, Morten Authen. Når det gjelder begrunnelse for søknaden om dispensasjon, vises det til vedlagt søknad. Gårdens inndeling i ulike markslag og de ulike markslags størrelse er som vist på vedlagt gårdskart.

I henhold til plan og bygningsloven § 1-1 er lovens formål bl.a. følgende:

- *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*
- *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*
- *Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*

I plan og bygningsloven § 19-2 står følgende vedrørende dispensasjonsvedtaket:

- *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
- *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.*
- *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*
- *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.*

I LNF-områder med kvalitetsklasse 1 er det ikke tillatt med spredt boligbygging.

Forhold knyttet til antall spredte bosettinger i kommuneplanen og avstandskrav til vei og dyrket mark gjelder for område i LNF-kvalitetsklasse 2. Kvoten for spredt boligbygging i Hærland grend er brukt opp.

I henhold til kommuneplanens retningslinje pkt. 4.2.2, er det gitt føringer for hva som skal vektlegges ved vurdering om hvorvidt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 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.

Michael Authen har 3 bolighus på gården slik som vedlagt kart viser. Søker bor selv i kårboligen på gården. Søker mener at det ikke er hensiktsmessig å fradele et av husene med passe tomt omkring da salg av en fritt omsettelig eiendom i tunområdet vil kunne medføre ulempe for landbruksdriften i området på sikt. Søker opplyser at det vil koste store summer å pusse opp de to sistnevnte husene til dagens standard. Det er ellers mye kjøring med tunge kjøretøy rett forbi bolighusene i forbindelse med driften av pukkverket i Torperåsen. Støyen fra de tunge kjøretøyene medfører risting i grunnen, og to av husene har forholdsvis dårlige kvalitet.

Michael Authen fikk i sak 11/03 avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt i omtrent samme skogsområde (saksnr. 03/00661) som i denne saken. I 2006 ble det vedtatt ny kommuneplan.

Omsøkt boligtomt og arealet for tilkomstveien består av skog med middels bonitet. Skogsarealet vest for omsøkt tomt har dårlige dreneringsforhold. Deler av denne skogen vil bli fjernet for å kunne gi forsvarlig utsikt fra et eventuelt bolighus på omsøkt areal.

## **RÅDMANNENS MERKNADER:**

### **Fylkesmannen i Østfold:**

Fylkesmannen påpeker at kommunen har en kommuneplan som ble vedtatt i 2006.

Fylkesmannen viser til de *nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging* vedtatt ved kgl. res. 24.06.2011. Her står bl.a.:

*Regjeringen forventer at by og tettstedkommuner vektlegger fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter og bidrar til å forhindre byspredning. Fortetting og omforming skjer med kvalitet og uten at det forringer omgivelsene eller fører til økt forurensing.*

Fylkesmannen mener at arealplanlegging er viktig verktøy for å bidra til redusert klimautslipp og det er derfor viktig med en sentralisering av ny bebyggelse for å redusere reiseavstander og tilrettelegge for bruk av sykkel og kollektiv transport. Nye boliger bør i hovedsak kun tillates i områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen mener at dersom kommunen ønsker å tillate mer spredt boligbygging, må dette avklares i kommuneplanprosessen.

En slik overordnet prosess gir mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av hvor i kommunen dette eventuelt kan tillates.

En deling av omsøkt eiendom vil i liten grad støtte opp om en sentralisering av nye boliger. De som bosetter seg på omsøkt areal vil i stor grad være avhengig av bil for daglig transport. Spredt bosetting vil dermed ikke bidra til å styrke nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging.

Fylkesmannen vurderer begrunnelsen i saken til å være av generell karakter, noe som kan fremlegges av mange grunneiere med lignende ønsker. En dispensasjon kan dermed medføre en uheldig presedens.

Fylkesmannen vil sterkt fraråde omsøkt dispensasjon

**Vår kommentar:**

Administrasjonen er enig med Fylkesmannens vurdering. Plan- og bygningsloven legger opp til en streng praksis vedrørende spørsmål om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og bestemmelser. Antallsbegrensingen for spredt boligbygging i LNF-område klasse 1 er null, og kommunen har i henhold til kommuneplanens bestemmelser brukt opp sin kvote på 7 spredte boliger i LNF-områder med kvalitetsklasse 2. Det er gitt tillatelse til 9 tilfeller av spredt boligbygging i Hærland grend så langt i kommuneplanperioden. Den siste dispensasjonen i hovedutvalg for miljø og teknikk er imidlertid påklaget av Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Administrasjonen mener at spørsmål om arealklassifisering i f.eks. kvalitetsklasse LNF- 1 og LNF 2, samt spørsmålet om framtidig antallsbegrensing av spredt bebyggelse i LNF- områder er naturlig å drøfte og avklare i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen.

**Østfold fylkeskommune:**

På grunn av den rådende ressursituasjonen har Østfold fylkeskommune kun gjort en kulturminnefaglig vurdering av dispensasjonssøknaden..

Det er ikke kjent automatiske fredede kulturminner på den tomten som søkes fradelt. Fylkeskonservator gjør oppmerksom på at dersom fradeling blir gitt og det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

**Vår kommentar:**

Ingen kommentar.

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

Etter administrasjonens mening, må det være streng praksis vedrørende spørsmål om dispensasjon til boligformål i LNF- område med kvalitetsklasse 1. Kommuneplanens bestemmelser legger ikke opp til spredt bosetting i disse områder. Kvoten for antall tilfeller med spredt boligbygging i Hærland grend er dessuten overskredet som omtalt ovenfor.

Hensynet til kommuneplanen som et styringsverktøy og hensynet til presedens taler mot dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Administrasjonen vil ikke tilrå dispensasjon siden dette bryter klart med både kommuneplanens bestemmelse § 3 og statlige uttalelser i saken.

Administrasjonen mener det kan være uheldig å etablere en fritt omsettelig boligeiendom i dette tilfellet da dette kan gi presedens for tilsvarende saker. Arealforvaltningen bør til enhver tid forholde seg til vedtatt kommuneplan og statlige føringer for arealpolitikken, og dispensasjon skal kun gis der det foreligger en klar overvekt av grunner som taler for dispensasjon. Administrasjonen mener at spørsmålet om framtidig arealpolitikk må avklares i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Etter administrasjonens mening, vil imidlertid en eventuell dispensasjon og fradeling som omsøkt ikke føre til vesentlig tap av produksjonsjord, fragmentering av viktige landskapsområder eller være til vesentlig ulempe for allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, naturmangfold, estetikk, naturelementer og kulturmiljø. Hensynet til å opprettholde og styrke bosettingen i grendene taler for omsøkt dispensasjon. Omsøkt areal er godt egnet til boligbygging.

**Vurdering av dispensasjon og fradeling etter Naturmangfoldloven § 7:**

Det foreligger ikke opplysninger om bevaringsverdig naturmangfold på eller i umiddelbar nærheten av omsøkt areal. Etter administrasjonens mening, er søknaden om dispensasjon kurant i forhold til Naturmangfoldloven § 7.

**KONKLUSJON:**

Etter administrasjonens mening, er ikke omsøkt dispensasjon til boligformål i samsvar med Plan- og bygningslovens formål og gjeldende kommuneplanens arealdel. Det foreligger ikke overvekt av grunner som taler for omsøkt dispensasjon. På denne bakgrunn fraråder administrasjonen å tillate dispensasjon fra LNF-område med kvalitetsklasse 1 i kommuneplanens arealdel til boligformål for omsøkt tomt og tilhørende tilkomstvei.

## MØTEBOK

---

Utvalg Hovedutvalg for miljø og teknikk	Saksnr. 10/14	Møtedato 11.02.2014
--	------------------	------------------------

---

### TORGGATEN 17 - 230/52 - OPPFØRING AV LEILIGHETSBLOKK - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS KRAV TIL BILOPPSTILLINGSPLASSER

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
4/12	Hovedutvalg for miljø og teknikk	07.02.2012
10/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014

---

Arkivkode:GNR 230/52 Arkivsaknr.:11/1238 L.nr.: 449/14  
Saksb.: Inger Lise L. Løken

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikk imøtekommer søknad datert 10.01.14, og gir i medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommunedelplanens krav til antall parkeringsplasser for leilighetsblokken i Torggaten 17, gnr. 230, bnr. 52.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Dersom det blir et definert behov for flere biloppstillingsplasser må det søkes til kommunen om frikjøp av parkeringsplasser, eller inngås avtale med privat utleier i umiddelbar nærhet.
2. Det forutsettes at gebyr for politisk behandling av dispensasjon, pålydende kr. **4500,-**, betales. Regning ettersendes.

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

#### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

#### SAKSOPPLYSNINGER:

**Vedlegg:** Særutskrift fra møte i HOMT 07.02.2012  
Brev fra kommunen vedr. behovsvurdering av antall p-plasser, datert 14.06.2013  
Søknad om dispensasjon datert 30.10.2013  
Delegert vedtak vedrørende endringer og dispensasjon datert 21.11.2013  
Søknad om utvidet frist for klage på vedtak, datert 05.12.2013

Godkjenning av utvidet klagefrist, datert 07.01.2014  
Klage på delegert vedtak, datert 10.01.2014

Eidsberg kommune mottok 10.01.2014 klage på delegert vedtak datert 21.11.2013. Det klages på at søknad om dispensasjon fra parkeringskrav i kommunedelplanen, datert 30.10.2013, ikke ble vurdert på nytt i det delegerte vedtaket. Begrunnelse var at slik søknad ble avslått av hovedutvalg for miljø og teknikk i sak 4/12 uten at dette ble påklaget.

Klager mener at søknaden skulle vært vurdert i det delegerte vedtaket. Det vises i klagen til et brev fra kommunen datert 14.06.2013, hvor det står at «kommunen kan godkjenne 20 plasser i stedet for 22 dersom en reell behovsvurdering tilsier at 20 parkeringsplasser er nok. Det må da søkes dispensasjon fra kommunedelplanen.»

Kravet i kommunedelplanen er to parkeringsplasser pr. leilighet, det søkes om å senke dette kravet til 1,8 pr. leilighet.

Søknad om dispensasjon begrunnes med boligblokkens nære beliggenhet til offentlig transport og god tilgjengelighet til forretninger, offentlige bygg og kollektiv transport m.m. til fots og med sykkel. Det vises også til andre byer som har ulike krav til parkeringsdekning i sentrumskjernen og i ytre soner.

#### **RÅDMANNENS MERKNADER:**

På bakgrunn av brev fra kommunen, datert 14.06.2013, finner administrasjonen at det må gis adgang til å på nytt søke om dispensasjon fra kommunedelplanens krav til parkeringsdekning i Torggaten 17 i Mysen. Administrasjonen beklager at søknad om dispensasjon ikke ble vurdert ved behandling av den delegerte saken om endring av tillatelse til oppføring av leilighetsblokk.

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for to plasser. Det er vanlig i reguleringsplaner for boligområder å kreve to plasser pr. boenhet. Søker viser til et unntak i reguleringsbestemmelsene for Skofferudåsen Nord, Vardestubben, hvor det bare er krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Dette dekker etter administrasjonens skjønn ikke det reelle behovet.

I søknaden vises det til at leilighetsblokken ligger sentralt plassert, med kort vei til kollektivtransport, butikker, skoler m.m. Det forventes ikke at flertallet av beboere i leilighetsblokken vil være i den målgruppen som har behov for to biler. I dag opptar de 11 leilighetene 13 parkeringsplasser av 20. Søker beskriver ikke om alle leilighetene er bebodd.

Det er pr. i dag mangel på parkeringsplasser i sentrum. Det er vesentlig at parkeringsbehovet ved nye leilighetsbygg blir dekket opp på egen eiendom, slik at en underdekning ikke går ut over andres parkeringsplasser i sentrum.

#### **KONKLUSJON:**

Søknad om dispensasjon anses som godt opplyst. Etter en vurdering av behovet i Torggaten 17 finner administrasjonen å kunne godkjenne en dispensasjon fra kravet

i kommunedelplanen fra 2 plasser pr. boenhet til 1,8 plasser. Dette innebærer etablering av 20 plasser på eiendommen i stedet for 22.

Dispensasjonen gis på vilkår om at dersom det blir et definert behov for flere biloppstillingsplasser på eiendommen, må det søkes til kommunen om frikjøp av parkeringsplasser. Alternativt må det inngås avtale med privat utleier i umiddelbar nærhet til Torggaten 17.

# MØTEBOK

---

Utvalg	Saksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og teknikk	11/14	11.02.2014

---

## REHABILITERING / UTBYGGING AV EDWIN RUUD BARNEHAGE

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
28/13	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	11.06.2013
59/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.06.2013
38/13	Formannskapet	13.06.2013
6/14	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	11.02.2014
11/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	11.02.2014
/	Formannskapet	13.02.2014
/	Kommunestyret	27.02.2014

---

Arkivkode:614 A10      Arkivsaknr.:13/1000      L.nr.: 806/14  
Saksb.: Anne-Beate Oraug Leistad

### Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for formannskapet/kommunestyret med slik

#### innstilling:

1. Det igangsettes prosjekteringsarbeid som grunnlag for anbudsinnhenting knyttet til rehabilitering av Edwin Ruud barnehage i henhold til vedlagte planskisse.

I prosjekteringsarbeidet tas det høyde for tre alternativer:

- A. Prosjektering av fløyene markert A, B og D
- B. Prosjektering av halv fløy C
- C. Prosjektering av hel fløy C

Kostnader knyttet til prosjektering dekkes av avsatte midler i investeringsbudsjett 2014.

2. En mulig fremtidig utvidelse med skissens fløy C vurderes i sammenheng med barnehageplan som blir lagt frem til politisk behandling i juni 2014.
3. Rådmannen fremmer forslag til full finansiering i forbindelse med behandling av økonomiplanen i juni 2014 og budsjett for 2015.
4. Saken vil bli fremmet til ny politisk behandling før iverksetting med fullstendig forslag til finansiering.

### Kommunestyrets vedtak:



**Formannskapetets innstilling:**

**Hovedutvalg for kultur- og oppveksts innstilling:**

**Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:**

**SAKSOPPLYSNINGER:**

**Vedlegg:** Planskisse fra Arkitekturverket AS  
Alternativer til organisatoriske løsninger – antall plasser  
Uforbindtlig kostnadsoverslag til budsjett  
Kostnadsoverslag utomhusplan / landskap

Det vil bli gitt en nærmere orientering om planskissen og forslag til fasader i hovedutvalgets møte.

Edwin Ruud barnehage ble oppført i 1976, og har senere fått tilbygg i 1990 og 1997. Tilbygg og ombygging har løst akutte utfordringer med hensyn til bygningsmessige krav der og da og behov for utvidet kapasitet av antall plasser i tråd med utvikling av sektoren over mange år.

Bygget fremstår i dag med upraktiske planløsninger, manglende ventilasjon, dårlig dagslys i deler av bygget og manglende arbeidsplasser og garderobeløsninger for ansatte.

Uavhengig av eventuell kapasitetsøkning utover dagens tilbud, vil det være behov for generell oppgradering og ombygging for å kunne tilfredsstille gjeldende forskrifter knyttet til Lov om barnehager og Plan- og bygningsloven.

Til hovedutvalgets forrige behandling av denne saken i møte 11.06.13 forelå en teknisk beskrivelse av bygget fra firmaet sivilingeniør Helge Andreassen AS. Rapporten beskriver byggets tilstand og påpeker mangler i henhold til dagens forskrifter. Rapporten konkluderer med at det er mulig å rehabilitere bygget og eventuelt føre opp et tilbygg slik at dagens krav til barnehagebygg kan imøtekommes samtidig som dagens kapasitet opprettholdes, eventuelt vurderes utvidet ved tilbygg.

Saken ble behandlet i hovedutvalg for kultur og oppvekst, hovedutvalg for miljø og teknikk og sist i formannskapet i møte 13.06.13 (sak 38/13), hvor følgende vedtak ble fattet:

- 1. Det fremmes en egen sak med forslag om rehabilitering, alternativt tilbygg ved Edwin Ruud barnehage*
- 2. Det legges til grunn at det gjennom rehabilitering / tilbygg legges til rette for permanente lokaler for faste plasser i midlertidige lokaler.*

3. *Til bistand i dette arbeidet avsettes kr. 125.000 til prosjektering. Utgiften dekkes fra ubundet investeringsfond, og finansieringen legges frem i 2. tertial rapportering.*

En arbeidsgruppe har samarbeidet med Arkitekturverket AS i Moss, som har utarbeidet en planskisse med forslag til mulig rehabilitering, eventuelt utvidelse av Edwin Ruud barnehage, også slik at faste plasser i midlertidige lokaler kan inkluderes ved utvidet kapasitet.

På bakgrunn av formannskapets vedtak og slik rådmannen forstår det politiske vedtaket, er arkitektfirmaet gitt i oppdrag å utrede skisse til to alternative løsninger for oppgradering og eventuell utvidelse:

#### **Alternativ 1**

Oppgradere barnehagen i henhold til dagens krav i Lov om barnehager og Plan- og bygningsloven, hvor minimum dagens kapasitet opprettholdes.

#### **Alternativ 2**

Oppgradere barnehagen i henhold til dagens krav i Lov om barnehager og Plan- og bygningsloven, og samtidig bygge ut slik at faste plasser i midlertidige lokaler kan inkluderes ved økt kapasitet.

#### **Kommentarer til alternativ 1:**

Fra arkitektfirmaet foreligger en planskisse som forutsetter ombygging innenfor eksisterende avdelinger for å optimalisere arealene, få en mer praktisk planløsning samtidig som det åpner for mer dagslys inn i bygget. Eksisterende administrasjonsfløy/personalavdeling rives. Dette arealet gir rom for sydvendt lekeplass for de minste barna og et frittstående skur med oppbevaring av barnevogner.

Et tilbygg mot nord binder avdelingene sammen, gir felles adkomst med direkte tilgang fra parkeringsplass, et fellestorg med inngang til avdelingene (ivaretar også atkomst til en eventuell utvidelse med fløy C) og adkomst til ny personalavdeling i 2.etg på tilbygget. Krav til universell utforming er ivaretatt.

Ved å velge alternativ 1, vil kapasiteten økes med 17 plasser, noe som tilsier at enten Kråkereirot eller Eventyrtoppen som begge holder til i leide lokaler kan flytte inn i en renoverert barnehage.

#### **Kommentarer til alternativ 2:**

Planskissen tar høyde for en eventuell utvidelse mot vest, for å imøtekomme et behov for utvidet kapasitet. Fløy C er en nøyaktig speilvending av fløy A, og kan gi plass til 2 avdelinger hver med inntil 24 plasser (avhengig av alder og organisering). Fløy C kan halveres, noe som vil være tilstrekkelig for å dekke antall plasser i eksterne / midlertidige lokaler (Eventyrtoppen og Kråkereirot)

#### **Økonomi:**

Arkitekturverket AS har utarbeidet en kostnadskalkyle som bygger på relevante normtall, hvor det legges til grunn enhetskostnader pr kvm for henholdsvis rehabilitering og nybygg. Kostnader for rivning av eksisterende administrasjonsfløy er også beregnet.

I tillegg foreligger et kostnadsoverslag for utbedring av utomhusarealer, hvor terrengarbeid, veier og plasser, gartnerarbeid, boder og lekeplassutstyr inngår.

Uforbindtlig kostnadsoverslag vedlagt planskisse pr januar 2014 (priser eks mva):

Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse – fløy A og B	kr. 12 700 000
Oppføring av nybygg (fellesareal og personalavdeling) – fløy D	kr . 10 300 000
Rivning av administrasjonsfløy	kr. 400 000
<u>Sum fløy A, B og D (alternativ 1)</u>	<u>kr. 23 400 000</u>
<u>Oppføring av tilbygg – fløy C (alternativ 2)</u>	<u>kr 8 400 000*</u>
*eventuell oppføring av halv fløy C, altså 1 avdeling: kr 4 200 000	
<u>Utomhusarealer</u>	<u>kr 1 900 000</u>

I tillegg kommer kostnader til inventar og utstyr.

Det må legges til rette for tilfredsstillende tilkjørselsvei til barnehagen, parkering for brukere, ansatte og besøkende og levering av varer.

Eidsberg kommune har opparbeidet et større areal for parkering mellom Edwin Ruud Omsorgssenter og Edwin Ruud barnehage. Skissen forutsetter at adkomst til barnehagen skjer via denne plassen og at f.eks. nederste del av plassen reserveres for levering og henting av barn. Hovedatkomsten til barnehagen vil skje via denne plassen.

I dag benyttes noe av stiftelsens areal til parkering for ansatte og arealer for søppelhåndtering. Eventuell videreføring av dette må avklares med stiftelsen. Barnehagedriften forutsettes opprettholdt under byggeprosessen.

## **RÅDMANNENS MERKNADER**

Skisseforslag fra Arkitekturverket AS til rehabilitering/utbygging av Edwin Ruud barnehage synes å være et godt gjennomarbeidet forslag. Det må fattes et strategisk politisk vedtak om videreføring av et barnehage tilbud med dagens plassering av Edwin Ruud barnehage. Dagens bygningsmasse er av en slik karakter at den må rehabiliteres i nær fremtid.

Barnehagens beliggenhet i forhold til turmuligheter og et nært samarbeid med den eldre generasjonen på Edwin Ruud Omsorgssenter til stor glede for både unge og eldre synes verdifullt å videreføre.

Det bør gjøres en vurdering av hvor stor barnehagekapasitet som skal legges til Edwin Ruud barnehage. Frem til i dag har det vært etterspørsel etter plasser på Edwin Ruud barnehage, og alle plasser er pr dato fylt opp. Imidlertid viser søkermassen til plass i barnehage at det er et økende behov i Mysen. Fremtidig boligutbygging på Slitu og næringsutvikling på Brennemoen må antas å være medvirkende faktorer her. Foresatte som pendler med bil i retning Askim og videre

vestover må antas å kunne nyttiggjøre seg et barnehagetilbud på Edwin Ruud barnehage.

Uavhengig av renovering av Edwin Ruud barnehage vil det være nødvendig å se på utvidet kapasitetsøkning i barnehagesektoren i sentrum. Dette vil bli vurdert i barnehageplan.

Forslag til planskisse er utformet slik at fløy C også kan bygges ut på et senere tidspunkt - med 1 avdeling (*halv* fløy C), alternativt 2 avdelinger (*hel* fløy C) om det skulle være behov for det.

Planskissen legger opp til større enheter enn hvordan Edwin Ruud barnehage organiseres i dag, for å kunne møte et fremtidig behov for flere plasser og større mulighet for fleksibilitet. Til tross for tilpasning i et eksisterende bygg synes fremlagte planskisse absolutt å gi et helhetlig inntrykk, rydder i romløsninger, gir en enhetlig adkomst til barnehagen som er langt sikrere rent trafikalt og har mulighet for å imøtekomme det politiske oppdraget om å inkludere barnehagetilbud i eksterne lokaler.

Rådmannen anbefaler hovedutvalg for kultur og oppvekst å fatte vedtak om å igangsette prosjekteringsarbeid i henhold til vedlagte planskisse for fløyene A, B og D i henhold til midler avsatt i budsjettplan for 2014.

Parallelt med planer for rehabilitering/utbygging av Edwin Ruud barnehage er arbeidet med barnehageplan for videre utbygging av barnehageplasser i Eidsberg igangsatt. Planen skal fremmes til politisk behandling i løpet av vårsemesteret 2014. Rådmannen anbefaler at en eventuell igangsetting av utvidelse med fløy C i henhold til vedlagte planforslag vurderes i dette planarbeidet.

Rådmannen vil komme tilbake til finansiering av prosjektet i økonomiplan og budsjett.