

# Møteinnkalling for Hovedutvalg for miljø og teknikk

Møtedato: 10.06.2014  
Møtested: Kulturtorget, Møterom 1  
Møtetid: 18:00 - 21:00

Forfall meldes til Tone Reime innen fredag 06.06.14.  
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

Anne Borger Mysen (sign)  
Leder

## Saksliste

Saksnr	Tittel
14/40	Hovedutvalg for miljø og teknikk 10.06.14 - Orienteringer/drøftinger
14/41	Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 06.05.14
14/42	Hovedutvalg for miljø og teknikk 10.06.14 - Referater
14/43	Årsmelding og årsregnskap 2013
14/44	Første tertialrapport 2014
14/45	Budsjettjustering pr. 30.04.2014
14/46	Økonomiplan 2015-2018
14/47	Søknad om flytting av kommunegrense
14/48	Kommuneplanens samfunnsdel 2015 - 2027 - 1. gangs behandling og høring
14/49	Trykkavløp i spredt bebyggelse
14/50	224/2 - Dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål - Påklaging av vedtak
14/51	Søknad fra lin-tin eiendom as om konsesjon for erverv av eiendommen sulerud n, gnr. 20, bnr. 3.
14/52	230/42 - Fabrikkveien 7 - Boligblokk - Rammetillatelse
14/53	Dingtorp - 120/2/1 - Søknad om omdisponering og fradeling
14/54	Boligsosial handlingsplan Eidsberg kommune 2014-2020
14/55	Kommunedelplan for Slitu - Momarken - sluttbehandling

# Saksframlegg

## Hovedutvalg for miljø og teknikk 10.06.14 - Orienteringer/drøftinger

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033	14/1915

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/40	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

Status drift/økonomi

1. VA-infrastruktur
2. Informasjon om nytt saksbehandlingssystem

**Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:**

# Saksframlegg

## Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 06.05.14

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033, TI - &17	14/805

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/41	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 06.05.14 godkjennes.

### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

### Saksopplysninger:

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

### Vedlegg:

Protokoll 06.05.14

# Saksframlegg

## Hovedutvalg for miljø og teknikk 10.06.14 - Referater

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033	14/2006

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/42	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

1. Utvidelse av konsesjonsområde fjernvarme – Østfold Energi AS – Vedligger.

### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

#### Vedlegg:

Østfold Energi AS - Søknad om utvidet konsesjonsområde og installasjon av 0,45 MW elkjel i Mysen, Eidsberg kommune, (L)(649)

200709154-85Østfold Energi AS - Søknad om utvidet konsesjonsområde og installasjon av 0,45 MW elkjel i Mysen, Eidsberg ko (L)(648)

# Saksframlegg

## Årsmelding og årsregnskap 2013

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ståle Ruud		14/1496

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Rådet for funksjonshemmede	PS	
	Administrasjonsutvalget	PS	
	Ungdomsrådet	PS	
	Eldrerådet	PS	
14/22	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/43	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

1. Eidsberg kommunes årsmelding og årsregnskap godkjennes.
2. Udisponerte midler i investeringsregnskapet pålydende kr. 324.112,75 avsettes til ubundet investeringsfond til finansiering av framtidig investeringer.
3. Eidsberg kommunes mindreforbruk på driftsregnskapet pålydende kr. 7.860.756,41 avsettes til generelt disposisjonsfond.

### Kommunestyrets vedtak:

### Formannskapets innstilling:

### Administrasjonsutvalgets og hovedutvalgenes innstilling:

### Rådenes innstilling:

## **Saksopplysninger:**

Rådmannen har i årsmeldingens kapittel 1 knyttet kommentarer til Eidsberg kommunes aktivitet i 2013.

Kapittel 2 gir en analyse av det økonomiske resultat og finansielle stilling for 2013. Eidsberg kommune har avlagt et driftsregnskap med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr. 7.860.756,41 for 2013, og har et udisponert beløp på kr. 324.112,75 i investeringsregnskapet. I kapittel 2 gis det også en oversikt over status på finansforvaltningen.

I kapittel 3 gis det en oversikt over fokusområde medarbeidere, med fokus på medarbeidertilfredshet, kompetanse og lederutvikling, samt konkurransedyktige betingelser.

I årsmeldingens kapittel 4 gis en oversikt over organisasjonen Eidsberg kommune, herunder administrativ organisering og tjenester utført av andre.

Kapittel 5 gir en oversikt over aktiviteten i sentrale folkevalgte organ i 2013.

I kapittel 6 gis en redegjørelse for den mest sentrale aktiviteten ved virksomhetene innenfor de ulike fokusområdene – brukere, medarbeidere og økonomi, samt hvilke framtidsutsikter man ser fra virksomhetenes side.

## **Rådmannens merknader:**

Driftsregnskapet viser et mindreforbruk på kr. 7.860.756,41. Til tross for et regnskapsmessig mindreforbruk er det en tydelig negativ utvikling i den løpende driften i 2013. Regnskapsresultatet er et resultat av endring av regnskapsprinsipp for behandling av akkumulert premieavvik fra og med 2013. Prinsippendringen gjør seg direkte utslag i en lavere kostnad i 2013 på 23,7 millioner kroner som følge av at akkumulert premieavvik amortiseres over de 10 påfølgende år framfor år 1 i sin helhet. Netto premieavvik i 2013 er inntektsført med 7,1 millioner kroner. Ser man helt bort fra premieavviket viser den ordinære driften et regnskapsmessig mindreforbruk på 0,8 millioner kroner.

Endringen av regnskapsprinsipp åpner for å holde et høyere driftsnivå på bekostning av likviditeten. Konsekvensen er da at den løpende driften er for ekspansiv for å være bærekraftig over tid så lenge man ikke gjør andre grep.

Med bakgrunn i Eidsberg kommunes økonomiske situasjon og framtidige investeringsbehov tilrår rådmannen at udisponert i investeringsregnskapet og mindreforbruket i driftsregnskapet avsettes til hhv. ubundet investeringsfond og generelt disposisjonsfond.

## **Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at Eidsberg kommunes årsmelding og årsregnskap godkjennes, og at udisponerte midler i investeringsregnskapet pålydende kr. 324.112,75 avsettes til ubundet investeringsfond og mindreforbruket i driftsregnskapet pålydende kr. 7.860.756,41 avsettes til generelt disposisjonsfond.

**Vedlegg:**

Revisors beretning 2013

Kontrollutvalgets uttalelse til Eidsberg kommunes årsregnskap 2013

Årsrapport 2013, Eidsberg kommune

Regnskap 2013, Eidsberg kommune

# Saksframlegg

## Første tertialrapport 2014

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ståle Ruud		14/1494

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Rådet for funksjonshemmede	PS	
	Eldrerådet	PS	
	Ungdomsrådet	PS	
	Administrasjonsutvalget	PS	
14/23	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/44	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

Første tertialrapport pr. 30.04.2014 tas til etterretning.

### Kommunestyrets vedtak:

### Formannskapets innstilling:

### Hovedutvalgenes innstilling:

### Administrasjonsutvalgets innstilling:

### Rådenes innstilling:



## **Saksopplysninger:**

Eidsberg kommune bruker applikasjonen Corporater som rapporteringsløsning i den månedlige oppfølgingen mellom virksomhetsleder og rådmannsteamet. Bruk av Corporater har til hensikt å effektivisere rapporteringsarbeidet både internt og mot politisk nivå. Systemet ble tatt i bruk i 2013, men omlegginger med nye systemer og høyt arbeidspress gjør at implementeringen og formingen av systemet tar noe tid.

Så langt har systemet blitt brukt mellom virksomhetsledere og rådmannsteamet, og systemet er godt mottatt på dette nivået. Det kan bli aktuelt å benytte verktøyet videre ned på avdelingsnivå, slik at den interne rapporteringen mellom avdelingsledere og virksomhetsledere kan skje gjennom systemet.

Tertialrapporten har til hensikt som tidligere å gi en kort oppsummering av aktiviteten innenfor virksomhetene og organisasjonen som helhet med et spesielt fokus på den økonomiske statusen.

## **Rådmannens merknader:**

Den økonomiske utviklingen for virksomhetenes aktivitet etter 1. tertial synes mer positiv enn varslet etter samme periode de senere årene.

Forbruket pr. 1. tertial innenfor virksomhetene Familisenteret og ERO, som har vært to krevende virksomheter å få kontroll på økonomien på, viser nå en positiv utvikling. Virksomhet skole som også har hatt utfordringer siste år, har fortsatt utfordringer, men dette skyldes først og fremst manglende ressurser i virksomheten til å ta uforutsette og ekstraordinære forhold. I tillegg øker følgekostnadene for barn som barnevernet plasserer, barn som velger et skoleløp på Steinerskolen og flere barn ved Mortenstua skole. I tillegg er det en ikke ubetydelig økning i sosialhjelpsutbetalingene som medfører et merforbruk på virksomheten NAV. Det er også noe usikkerhet knyttet til avregningen av økonomisk likebehandling av kommunale og private barnehager som følge av et svært krevende avregningsregelverk hvor forutsetninger i regelverket ikke er tydelige nok.

Ut fra tilbakemeldinger fra virksomhetene indikeres det driftsutfordringer i størrelsesorden 3-5 mill kroner samlet for virksomhetene ut fra dagens driftssituasjon. Erfaringsmessig er virksomhetene mer nøkterne på å varsle inntektsøkninger framfor kostnadsøkninger, men samtidig er det noe usikkerhet knyttet kostnadsutviklingen til et par av virksomhetene. Selv om situasjonen synes bedre hittil i år sammenlignet med tidligere år, vil rådmannen understreke at situasjonen er utfordrende og at det er marginale endringer som skal til for at regnskapene fort ser mindre gunstige ut. Til tross for de varslede utfordringene som er nevnt ovenfor, jobber administrasjonen med det mål for øyet å balansere forbruket mot budsjettet for året sett under ett.

Rådmannen vil komme tilbake med egen sak vedrørende budsjettkorreksjoner.

## **Konklusjon:**

Kommunens driftssituasjon er fortsatt krevende, men forbruket pr. 1. tertial indikerer at resultatene er bedre enn tidligere år. Virksomhetenes tilbakemeldinger understreker utfordringene som de står i daglig – et krysspress mellom krav til og behov for tjenester og begrensede midler. Dette har rådmannen signalisert over tid. Til tross for trykket må rådmannen henstille virksomhetene om fortsatt å holde igjen på kostnadene for å unngå store utfordringer for kommende år.

**Vedlegg:**

Første tertialrapport 2014

# Saksframlegg

## Budsjettjustering pr. 30.04.2014

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ståle Ruud		14/1948

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/24	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/45	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

Budsjettjusteringer pr. 30.04.2014 vedtas slik det framkommer i egen tabell.

### Kommunestyrets vedtak:

### Formannskapets innstilling:

### Hovedutvalgenes innstilling:

### Saksopplysninger:

#### Rådmannens merknader:

#### INVESTERINGSBUDSJETTET

Finansieringen av investeringsregnskapet er årsavhengige, dvs. at det må budsjettendres hvert år dersom prosjekter går over flere år eller av ulike årsaker utsettes. Dette gjelder selv om prosjektene er fullfinansiert.

I 2013 var det avsatt budsjettmidler på en rekke investeringsprosjekter som ikke ble fullført i sin helhet. Rådmannen foreslår at følgende tidligere bevilgede midler blir overført fra 2013 til 2014:

#### Fjernvarme – påkobling på kommunale bygg

Samlet for investeringsregnskapet 2013 og 2014 er det gitt rammebevilgning på 20 millioner kroner. Tilkoblingen til kommunale bygg inngår i denne bevilgningen med 600.000 kroner. Rådmannen tilrår at denne delen av bevilgningen overflyttes fra virksomheten Miljø og kommunalteknikk til eget prosjekt hos virksomheten Eiendom og beredskap.

#### Fornyng av maskinparken – Miljø og kommunalteknikk

I tråd med budsjettet for 2013 ble det bevilget 850.000 kroner til fornyng av maskinparken. Disse midlene ble ikke brukt i 2013 da det ikke var avsatt tilstrekkelige investeringsmidler til å foreta påkrevde utskiftninger maskinparken. Rådmannen foreslår at disse midlene overføres til 2014. Disse midlene er ikke tilstrekkelig for å anskaffe hjullaster og rådmannen foreslår en tilleggsbevilgning på 600.000 kroner slik at oppgraderingen kan gjennomføres. Tiltaket finansieres ved bruk av ubrukte lånemidler.

#### Sikringsarbeider Høytorp Fort

Når Eidsberg kommune overtok ansvaret for Høytorp Fort, pådro også Eidsberg kommune seg en forpliktelse på å utbedre sikkerheten på området. I 2012 var det budsjettet 1,0 millioner kroner til dette prosjektet. Alle midlene ble ikke benyttet i 2012, og 265.000 kroner ble overført til 2013. I 2013 ble det utført sikringsarbeider for om lag 120.000 kroner. Rådmannen foreslår å overføre resterende 145.000 kroner som er lånefinansiert, til investeringsbudsjettet for 2014 for å finansiere gjenstående sikringsarbeider. Tiltaket finansieres ved bruk av ubrukte lånemidler.

#### Rehabilitering Festiviteten

I investeringsbudsjettet for 2012 det ble vedtatt å avsette 500.000 kroner til å utføre nødvendige utbedringer av Festiviteten for videreført drift ved Festiviteten bad. Midlene var finansiert med bruk av ubundet investeringsfond. Ved utgangen av 2013 gjenstår det fremdeles 162.000 kroner av denne bevilgningen. Rådmannen foreslår at resterende 162.000 kroner overføres til investeringsregnskapet for 2014. Tiltaket finansieres som i 2012 og 2013 med bruk av ubundet investeringsfond.

#### **DRIFTSBUDSJETTET**

##### Skatteinntekter og rammetilskudd

Nye anslag på skatteinngangen presentert i RNB indikerer at skatteinngangen blir om lag 1,0 mrd kroner lavere for landet i forhold til anslagene gjort i statsbudsjettet for 2015. Rådmannen tilrår å legge disse opplysningene til grunn og nedjustere anslag for skatt og rammetilskudd også for Eidsberg.

##### VA - gebyrer

De kommunale årsgebyrene på VA er lavere enn budsjettet. Dette skyldes at vannforbruket til Nortura 2014 ligger an til å bli på samme nivå som i 2013, dette er om lag 80 000 kubikkmeter lavere enn Nortura sine egne prognoser høsten 2013 og som ble lagt til grunn i budsjettet for 2014. Det reduserte forbruket betyr en reduksjon i avgifter på om lag 3,8mill kroner. Inntektssvikten salderes mot reduserte budsjetterte avsetninger til bundne fond og bruk av bundne fond.

##### Vei, park og anlegg

I 2013 ble det avsatt 500.000,- kroner til sentrumstiltak på investeringsbudsjettet. Bare deler av dette beløpet ble benyttet, og tiltakene var i.h.t. regnskapsforskriftene i liten grad av investeringsmessig karakter. Et av tiltakene som ble prioritert var kjøp av blomsteramplere for montering i sentrum. Dette tiltaket ble først effektivt/levert i mai 2015. Det tilrås å tilføre rammen 50.000,- kroner som dekkes av ubundet investeringsfond.

**Konklusjon:**

Rådmannen vil komme tilbake med ytterligere budsjettjusteringer både på investerings- og driftsbudsjettet i.f.m. 2. tertial 2014 og etter nærmere gjennomgang av årets og framtidige investeringer på VA-området.

**Vedlegg:**

Vedlegg\_budsjettjustering pr 30.04.2014

# Saksframlegg

## Økonomiplan 2015-2018

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ståle Ruud		14/1710

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Rådet for funksjonshemmede	PS	
	Administrasjonsutvalget	PS	
	Eldrerådet	PS	
	Ungdomsrådet	PS	
14/25	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/46	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

Økonomiplanen 2015-2018 vedtas slik den foreligger med følgende presiseringer:

1. Eidsberg kommunes økonomiplan for 2015-2018 vedtas slik det framkommer av:
  - Budsjettskjema 1A – driftsbudsjett 2015-2018 (jf. økonomiplan 2015-2018 – kap. 6)
  - Budsjettskjema 2A – investeringsbudsjett 2015-2018 (jf. økonomiplan 2015-2018 –kap. 6)
  - Budsjettskjema 1A – driftsbudsjett 2015-2018 (jf. økonomiplan 2015-2018 – kap. 6)
  - Budsjettskjema 2A – investeringsbudsjett 2015-2018 (jf. økonomiplan 2015-2018 –kap. 6)
2. Prioriterte driftstiltak og besparelser- og effektiviseringstiltak som vist i tabell i kapittel 5, legges som føringer i arbeidet med årsbudsjett 2015.
3. Kommunestyret vil under høstens budsjettbehandling måtte foreta en samlet vurdering av økonomiplanens prioriterte driftstiltak og besparelser- og effektiviseringstiltak (vist i tabell – kap. 5) vurdert opp mot nødvendigheten av å sikre en tilfredsstillende økonomisk balanse for 2015.
4. Virksomhetenes driftsrammer for økonomiplanperioden 2015-2018 - som vist i budsjettskjema 1B og 2B (jf. Økonomiplan 2015-2018 – kap. 6) - vedtas og legges som

føringer i økonomiplanperioden 2015-2018. Endelig rammer for det enkelte år fastsettes gjennom årlige budsjettvedtak for årsbudsjettet.

5. Eidsberg kommune er hjemmelshaver til eiendomsmassen som Eidsberg kommunale boligstiftelse forvalter for Eidsberg kommune. Rådmannen bes legge fram en egen sak senest våren 2015 som fremmer mulige langsiktige løsninger på de underliggende utfordringene for stiftelsen.
6. Rådmannen bes legge fram en konkretisering av planene innenfor VA-området og hvilke konsekvenser disse vil ha i en egen sak forut for budsjettbehandlingen for 2015.

**Kommunestyrets vedtak:**

**Formannskapetets innstilling:**

**Hovedutvalgenes innstilling:**

**Administrasjonsutvalgets innstilling:**

**Rådenes innstilling:**

**Saksopplysninger:**

I følge kommunelovens § 44 skal kommunestyret en gang i året vedta en rullerende økonomiplan. Økonomiplanen skal omfatte minst de fire neste budsjettår, og skal gjelde hele kommunens virksomhet og gi en realistisk oversikt over sannsynlige inntekter, forventede utgifter og prioriterte oppgaver i planperioden.

Tidligere har Eidsberg kommune kjørt felles budsjett- og økonomiplanprosess, men fra og med 2013 har Eidsberg kommune valgt å kjøre disse to dokumentene i to adskilte prosesser. Dette gjøres også i 2014 ved at økonomiplan 2015 – 2018 utarbeides 1. halvår 2014 og årsbudsjettet for 2015 utarbeides høsten 2014.

**Rådmannens merknader:**

I en økonomiplanperiode skal ambisjonene legges og nye satsninger balanseres opp mot de krevende utfordringer Eidsberg kommune står ovenfor og vil møte de neste årene. Dette skal avstemmes innenfor kommunelovens ufravikelige krav til budsjettbalanse.

De siste års budsjettdebatter har i stor grad vært preget av hvordan Eidsberg kommunes budsjetter skal innrettes. Fokus har vært rettet mot effektivisering og budsjetttilpasninger. Presset på effektivisering og økt produktivitet i kommunesektoren vil fortsette. Kommuneproposisjonen som ble fremmet nå i vår endrer ikke på dette. Det vil bety at en må vurdere å samle tjenesteproduksjon på færre og større driftsenheter. Dette vil kreve betydelige investeringer som på kort sikt vil øke kommunens utgifter, før en på lengere sikt kan ta ut de ønskede stordriftsgevinstene.

Det pågår nå flere store og tunge prosesser hvor det inviteres til politiske veivalg. Det gjelder tilrettelagte boliger for vanskeligstilte grupper (boligsosial handlingsplan) og innenfor barnehage – og skolesektoren. Med de krav som stilles til kommunen gjennom forventninger fra innbyggere, og ikke minst gjennom omfattende lovfestede rettigheter, er det vanskelig å kunne finansiere påkrevde

investeringer gjennom kutt i tjenestene. Likevel er det fremmet forslag som vil gi reduserte tjenester på enkelte områder. Det er nødvendig for å legge til rette for helt nødvendige investeringer.

Flertallet i kommunestyret har ikke ønsket å ta i bruk virkemidler for å øke handlingsrommet gjennom langsiktige inntekter i form av eiendomsskatt. Det fremmes derfor ikke forslag om å innføre eiendomsskatt i denne økonomiplanen, men det kan være at det anses som nødvendig å ta opp saken igjen i forbindelse med behandlingen av årsbudsjettet til høsten.

Rådmannen har plikt til å legge fram et forslag til årsbudsjett og økonomiplan for de kommende 4 år, som er realistisk og som viser balanse mellom utgifter og inntekter. Gjennom framskrivning av disponible rammer i økonomiplanperioden fremkommer tydelig at det er nødvendig å redusere virksomhetenes driftsrammer.

Forutsetningene i rådmannens forslag til økonomiplan 2015-2018 bygger på de økonomiske signalene som framkommer i kommuneproposisjonen 2015, antakelser om utvikling i rentemarkedet og anslag for årlig realvekst. I rådmannens forslag til økonomiplan 2015-2018 balanseres økonomiplanen gjennom å innarbeide en anslått årlig realvekst fra og med 2015 på 1,4 pst., ved å legge til grunn betydelige beløp i spesifiserte effektiviseringstiltak og uspesifiserte innsparinger/bruk av fondsmidler spesielt i 2015, men også videre fram i perioden. Bruk av fondsmidler for å saldere økonomiplanen er uheldig og ikke en bærekraftig løsning over tid. Det å ty til denne løsningen viser de økonomiske utfordringene Eidsberg kommune står i. I påvente av de endelige rammene for 2015 i statsbudsjettet for 2015, vil rådmannen i forbindelse med arbeidet med årsbudsjett 2015 arbeide for å saldere årsbudsjettet uten bruk av fondsmidler.

#### **Konklusjon:**

Gjennom arbeidet med en 4-årig økonomiplan står man overfor nødvendigheten av å prioritere å foreta verdivalg når det gjelder kommunens oppgaver og rolle som tjenesteproducent, myndighetsutøver og samfunnsutvikler. Eidsberg har en utfordrende økonomi og står overfor krevende utfordringer i økonomiplanperioden 2015-18, da kommuneloven stiller ufravikelige krav til budsjettbalanse. Med bakgrunn i ovennevnte og vedlagte økonomiplan tilrår rådmannen å behandle rådmannens forslag til økonomiplan 2015-2018.

#### **Vedlegg:**

Økonomiplan 2015-2018, rådmannens innstilling



# Saksframlegg

## Søknad om flytting av kommunegrense

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Knut Baastad		14/1170

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/47	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges frem for kommunestyret med slik **innstilling**:

Eidsberg kommune ønsker ikke å anbefale endringer av kommunegrensene på nåværende tidspunkt.

### Kommunestyrets vedtak:

#### Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

### Saksopplysninger:

Eidsberg kommune mottok i august 2013 søknad fra Lena og Håkon Degnes om flytting av kommunegrensen. De ønsker at deres eiendom Haugland, gnr. 124, bnr. 3, skal tilhøre Rakkestad kommune.

Søknaden begrunnes med at de allerede i dag har en del tjenester fra Rakkestad kommune, at de har kort vei til Rakkestad sentrum og at barna går på Os skole som er deres nærmeste barneskole. De synes det blir unaturlig å være aktiv i Eidsberg kommune når de er så tilknyttet Rakkestad.

I tråd med bestemmelsene i Inndelingsloven så er det fylkesmannen som skal ta stilling til slike søknader, og hvorvidt det overhodet skal tas opp som sak. Eidsberg kommune oversendte derfor søknaden til Fylkesmannen i Østfold, samordnings- og beredskapsstaben, den 3. september. Fylkesmannen har foreløpig ikke tatt stilling til om det skal settes i gang utredning i medhold av Inndelingslovens §9 *Saksutgreiing*.

Der står det bl.a. at «*Departementet avgjer om det skal setjast i gang utgreiing ----- og tar i*

*tilfelle stilling til kva som er nødvendig omfang av denne». Videre står det bl.a. «Før det blir gjort vedtak om grenseendring eller grensefastsetjing, skal dei kommunane --- saka gjeld, få uttale seg. I saker om samanslåing eller deling må kommunestyret ----- sjølv uttale seg».*

Momenter i grensejusteringssaker er nærmere definert i rundskriv H-01/07 fra Kommunaldepartementet:

### **7.3 Moment i grenseendringssaker**

*Når det skal vurderast om ei kommunegrense skal endrast, er det ei rekkje relevante tilhøve som bør takast med. Kva vekt dei ulike momenta skal ha, vil variere frå sak til sak. Dei momenta som tradisjonelt er vektlagt i grenseendringssaker er:*

*Kommunikasjonstilhøve (vegtilknytning, reisetid, gjennomførte og eventuelt planlagde samferdselsprosjekt)*

- Geografiske og topografiske høve: Det er fleire døme på at ein del av ein kommune som blir skild av fjord eller sjø frå resten av kommunen, er blitt lagt til den kommunen som ligg på den same sida av fjorden eller sjøen, såframt kommunikasjonstilhøva ligg til rette for dette.*
- Identitet: Kva slags tilhøyrse opplever innbyggjarane at dei har til sin noverande og eventuelt "nye" kommune? I kva grad gjer dei bruk av dei tenestene som fins i dei aktuelle kommunane, og er deltakinga på fritidsaktivitetar i samsvar med kommunegrensene?*
- Plangrunnlag i kommunane: I kva grad inngår det aktuelle området i kommunen sine planar? Er området til dømes ønskt som utbyggingsareal for den noverande kommunen?*
- Tidlegare grenseendring: Dersom det har gått kort tid (10–15 år) sidan kommunegrensa sist blei endra, må det ha kome nye viktige moment i saka, til dømes endring i kommunikasjonshøva, før ei ny endring kan vere aktuell.*
- Kommuneøkonomi: I saker der det berre er tale om mindre grensejusteringar, bør ein ikkje leggje så stor vekt på reine kommunaløkonomiske omsyn som i meir omfattande inndelingssaker.*

Ut fra dette har fylkesmannen anmodet Eidsberg og Rakkestad kommuner om uttalelse og anbefaling i saken.

### **Rådmannens merknader:**

#### Dagens situasjon:

Hvorfor kommunegrensene går slik de gjør kan virke ganske tilfeldig, men har sannsynligvis sin årsak og historie. Fra tid til annen vil det derfor komme henvendelser med ønske om å flytte kommunegrensen. Det kan ha sin årsak i nærhet til forskjellige kommunale tjenester, og da i særdeleshet skole, eller det kan være andre årsaker til at en ønsker å bli tilknyttet nabokommunen.

De fleste kommuner har områder som «naturlig hører til» i en annen kommune. Grunnen til uthevingen er at definisjonen av hva som «naturlig hører til» vil variere fra person til person så lenge det ikke er en tydelig naturlig barriere vi snakker om, som f.eks. en innsjø, en fjord osv. I Eidsberg kommune har vi flere områder der innbyggerne over tid har søkt sine barn til eller fra vår kommune. Dette gjelder området som er omsøkt i denne saken, men det gjelder også i øst, vest og nord. I øst i området Glørud har barn fra Rakkestad gått på Trømborg skole. På Tenor skole har vi fra tid til annen hatt elever både fra Askim og Trøgstad, og fra Buer og Rudi sør for Havnås har elevene gått på barneskole i Havnås og ungdomsskole på Skjønhaug.

Kommunene har over tid utarbeidet felles saksbehandling og skjemaer i disse sakene. Når vi innvilger skolegang på en skole i nabokommunen, så må vi dekke grunnskolesats og eventuelle utgifter til spesialundervisning. Grunnskolesatsen er ca 95 000 kr pr/skoleår. Det er en forutsetning at skyss

dekkes av foresatte selv.

Skolekontoret vurderer avstand fra elevens bostedsadresse og begge aktuelle skoler. For at det skal kunne gis medhold, så er første kriterium at det er kortere til skolen i nabokommunen. Hvis det er unaturlig langt til skolen det søkes til, så gis det avslag.

Søknader om spesialundervisning etc. er det bokommunen som saksbehandler og fatter vedtak på. I slike tilfeller tilkommer det økonomisk krav på dette sammen med grunnskolesatsen hvert halvår.

Konsekvensen av å innvilge skolebytte til annen kommune, er at eleven får gå der i hele skoleløpet hvis ønskelig, siden de da har fått stor tilhørighet i det skolemiljøet.

#### Momenter som skal vurderes i grenseendringssaker:

Som nevnt i saksutredningen er det visse momenter som skal vurderes i slike saker:

- Geografiske og topografiske forhold: Kommunegrensen i det aktuelle området går i sikkakk, trolig basert på eiendomsgrenser i sin tid. Det er flere eiendommer i samme området som tilhører Eidsberg. Veitilknytning og reisetid er betydelig enklere og raskere til Rakkestad.
- Identitet: Søkerne skriver at de føler tilhørighet til Rakkestad kommune, og bruker flere kommunale tjenester derfra. De deltar også på fritidsaktiviteter i Rakkestad.
- Plangrunnlag i kommunene: Eiendommen ligger i LNF-område. Det er ikke planlagt annen arealbruk i inneværende plan, og det er ikke noe som tilsier annen bruk framover.
- Tidligere grenseendring: Det er ikke endret grenser i dette området.
- Kommuneøkonomi: I rundskrivet står det at i saker der det bare er tale om mindre grensejusteringer, bør en ikke legge så stor vekt på rene kommunaløkonomiske hensyn. Vi tenker at dette er en slik sak.

#### **Konklusjon:**

Vi har stor forståelse for at det kan komme ønske om å flytte en kommunegrense fordi det er mer praktisk for dagens eiere å tilhøre en annen kommune. Spørsmålet er da om man skal ta hensyn bare til de som ønsker grenseendring i dag, eller om man skal se dette i et langtidsperspektiv. Vi velger det siste. De fleste kommuner har trolig områder som like gjerne kunne tilhørt en nabokommune. I Eidsberg kommune har vi mange slike områder, både mot Rakkestad, Askim og Trøgstad. På samme måte er det flere områder i våre nabokommuner som like gjerne kunne tilhørt Eidsberg. Det er i første rekke på grunn av skolegang at det kan være praktisk å benytte tjenester i nabokommunen, og dette har kommunene et fleksibelt og godt system på. Vi anser derfor at dette ikke er noe tungtveiende argument i en slik sak.

Vi kan heller ikke se at geografiske eller topografiske forhold tilsier noen endring av kommunegrense for denne ene eiendommen. Da bør man i så fall se flere eiendommer i området under ett.

Nå for tiden er det stort fokus på kommunegrenser, og også av denne grunn bør vi avslå enkeltsaker i påvente av eventuelle kommunestrukturendringer.

#### **Vedlegg:**

Søknad om flytting av kommunegrense-vedlegg

# Saksframlegg

## Kommuneplanens samfunnsdel 2015 - 2027 - 1. gangs behandling og høring

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kai Roterud		14/836

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Eldrerådet	PS	
	Rådet for funksjonshemmede	PS	
	Ungdomsrådet	PS	
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/27	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
14/48	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

1. Utkast til kommuneplanens samfunnsdel legges ut til offentlig høring etter plan og bygningslovens § 11-14.
2. Planen viser Eidsberg kommune sin visjon, verdier og overordnet mål for sitt arbeid frem mot år 2027.
3. Det er lagt til grunn visjonen Eidsberg - «Rik på muligheter» for utvikle kommunens samfunnsutviklings- og forvaltningsoppgaver.
4. Høringsfristen settes til 12. september 2014.

### Kommunestyrets vedtak:

### Formannskapets innstilling:

### Hovedutvalgenes innstilling:

### Rådenes innstilling:

## **Saksopplysninger:**

Eidsberg kommune vedtok desember 2012 ny planstrategi. I planstrategien er utarbeidelse av ny kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel som prioritert oppgave.

Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt september 2013. Kommunen er lovpålagt til å ha en oppdatert kommuneplan som skal legges til grunn for kommunens videre arbeid og planlegging.

Det er nå utarbeidet forslag til samfunnsdel som skal legges ut til offentlig ettersyn. De politiske hovedutvalgene er blitt orientert og medvirket til de overordnede målene i planforslaget. Formannskapet er styringsgruppe for kommuneplanen.

Kommuneplanens samfunnsdel er utarbeidet etter kapittel 11 i plan og bygningsloven, og behandling av planen følger plan og bygningslovens §§ 11-12 til 11-15.

## **Rådmannens merknader:**

Kommuneplanens samfunnsdel er et verktøy for helhetlig planlegging og kommunen som tjenesteleverandør.

Videreføring av visjonen Eidsberg – «Rik på muligheter og ønsker at verdibegrepene tillit, respekt og engasjement skal ligge til grunn i kommunens arbeide frem mot år 2027.

De ulike hovedområdene i planen er valgt ut fra kommunen sin viktigste tjenestetilbud og kommunen som samfunnsutvikler. Det er satt fokus på befolkningsvekst i kommunen og at det skapes gode levekår for innbyggerne.

Det er sett et spesielt fokus på næringsliv og kulturarbeid, noe som skal gjenskapes gjennom langsiktig arealplanlegging og ha fokus på klima og energibruk.

De ulike virksomhetene har bidratt med å sette fokus på sine utfordringer i årene fremover, og politikerne har kommet med innspill gjennom hele planprosessen.

I arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel, har det vært arbeidet med å få til en sammenheng med øvrige kommunale styringssystem. Samfunnsdelen skal ha de overordnede målformuleringene, mens de enkelte kommunedelplaner skal legge delmålene i samfunnsdelen til grunn og utarbeide en handlingsplan med konkrete tiltak og ansvarsområde.

Når det gjelder gjennomføring og resultatmål av de ulike tiltakene, må dette gjenspeiles i de årlige økonomi- og virksomhetsplanene samt årsmeldingene til virksomhetene.

Det er viktig at Eidsberg kommune får samfunnsdelen på plass i kommunens plansystem, slik at en har de overordnede målene klarlagt når kommunens annet planverktøy og ikke minst arealdelen skal utformes.

## **Konklusjon:**

Utkastet til kommuneplanens samsfunndel er utarbeidet med bakgrunn i kommunens planstrategi og planprogram gjennom en aktiv administrativ- og politisk planprosess og legges nå ut til offentlig ettersyn/høring etter plan og bygningslovens § 11-14.

Utkastet skal offentliggjøres i en avis som er alminnelig lest på stedet samt gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Høringsfristen skal være på minst 6 uker.

**Vedlegg:**

Høringsutkast Samfunnsdel Kommuneplan 2015\_2027

# Saksframlegg

## Trykkavløp i spredt bebyggelse

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Wenche Myhrvold Olsen	HIST - 09/543	14/1083

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/49	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

1. Eidsberg kommune planlegger å legge til rette for å bygge trykkavløp i spredt bebyggelse der det er hensiktsmessig.
2. Eiendommene som vurderes som aktuelle for tilkobling til trykkavløp, gis utsettelse i forhold til «Soneinndeling med tidsplan for opprydding i spredt avløp i Eidsberg kommune».
3. Etablering av trykkavløp i spredt bebyggelse vil så langt det er mulig skje innenfor den planlagte tidsplanen for opprydding i spredt avløp fram til 2025, men uavhengig av vedtatt soneinndeling.

### Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

### Saksopplysninger:

Den 16.02.2012 i sak 22/12 vedtok Eidsberg kommunestyre «Soneinndeling med tidsplan for opprydding i spredt avløp i Eidsberg kommune». Administrasjonen ble gitt fullmakt til å gjøre endringer ved behov.

I den samme saken ble det også vedtatt en kostnadsgrense på 2G for tilknytning til offentlig avløpsnett: «Pålegg om tilknytning til offentlig avløpsnett kan gis der tilknytning kan skje for en kostnad for huseier på inntil 2G (der G er folketrygdens grunnbeløp).»

Teknologisk utvikling gjør det mulig å vurdere tilkobling til offentlig nett i større grad enn det som lå til grunn for vurderingene i 2012. I flere av de vedtatte sonene for opprydding i spredt avløp, ligger det områder der flere hus kan tilkobles offentlig nett innenfor den vedtatte kostnadsgrensen dersom det bygges felles trykkavløp.

For å legge til rette kan det tenkes en løsning der Eidsberg kommune bygger trykkavløp mot områder der det er hensiktsmessig, for deretter å pålegge tilkobling i henhold til forurensningsloven § 7 og

plan og bygningsloven § 27-2.

Anleggene søkes bygget innenfor en kostnadsramme på inntil 2G per boenhet. Disse prosjektene er tenkt gjennomført slik at de ikke fører til økning av avløpsgebyrene for andre abonnenter. Det må påregnes at eiere av berørte eiendommer betaler et ekstraordinært anleggsbidrag innenfor kostnadsrammen.

#### **Rådmannens merknader:**

Tilkobling til offentlig avløpsnett vurderes som et miljømessig bedre tiltak enn installasjon av minirensanlegg. I forbindelse med opprydding i spredt avløp ønsker Eidsberg kommune å legge til rette for at flest mulig eiendommer tilkobles det offentlige avløpsnettet.

Eidsberg kommune har ikke kapasitet til å legge til rette for tilkobling til offentlig avløpsnett i henhold til vedtatt «Soneinndeling med tidsplan for opprydding i spredt avløp i Eidsberg kommune». En slik tilrettelegging vil derfor medføre at aktuelle områder får en utsettelse i forhold til den sonen de ligger i. Det vil ikke være rimelig å pålegge nytt privat avløpsanlegg/minirensanlegg dersom fremføring av offentlig avløp er påregnelig i nær fremtid.

Etablering av trykkavløp i spredt bebyggelse vil så langt det er mulig skje innenfor den planlagte tidsplanen for opprydding i spredt avløp fram til 2025, men uavhengig av vedtatt soneinndeling.

Fylkesmannen i Østfold er informert og har gitt sin tilslutning til våre vurderinger i forhold til forurensning.

#### **Konklusjon:**

1. Eidsberg kommune planlegger å legge til rette for å bygge trykkavløp i spredt bebyggelse der det er hensiktsmessig.
2. Eiendommene som vurderes som aktuelle for tilkobling til trykkavløp, gis utsettelse i forhold til «Soneinndeling med tidsplan for opprydding i spredt avløp i Eidsberg kommune».
3. Etablering av trykkavløp i spredt bebyggelse vil så langt det er mulig skje innenfor den planlagte tidsplanen for opprydding i spredt avløp fram til 2025, men uavhengig av vedtatt soneinndeling.



## Saksframlegg

### 224/2 - Dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål - Påklaging av vedtak

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Dag Snorre Andersson	HIST - 13/1695 esa, GBNR - 224/2	14/817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/50	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

#### Rådmannens forslag:

Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av Plan- og bygningsloven 19-2 **ikke** dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fra LNF-område klasse 1 til fradeling til boligformål på gnr. 224, bnr. 2 slik som omsøkt i søknad datert 14.10.2013.

Grunnen er at søknaden ikke er i samsvar med Plan- og bygningslovens formål, kommuneplanens arealdel og statlige føringer slik som uttrykt i Fylkesmannens uttalelse til søknaden. Grunnen er videre basert på Fylkesmannens miljøvernavdeling sin argumentasjon i klagen på vedtaket i sak 9/14 i hovedutvalget slik som uttrykt i brev datert 25.03.2014.

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.

#### Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

#### Saksopplysninger:

Fylkesmannens miljøvernavdeling har i brev datert 25.03.2014, påklaget vedtaket i sak 9/14 i hovedutvalg for miljø og teknikk og ber om at saken eventuelt oversendes Fylkesmannen i Østfold, juridisk avdeling, se vedlagt brev.

Hovedinnholdet i brevet vil bli gjengitt og kommentert under rådmannens merknader. Saksopplysninger og administrasjonens vurderinger i saken er uttrykt i vedlagte særutskrift i HOMET-sak 14/9.

Søknaden om dispensasjon for fradeling gjelder et område som er avsatt til LNF-område klasse 1 i kommuneplanens arealdel. Dette er et område med stor betydning for landbruk, viktige kulturlandskap, vilt og biologisk mangfold.

I dette området er det ikke tillatt med spedt boligbygging da dette er i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Kvoten for spredt boligbygging slik som uttrykt i § 3 pkt. 3 gjelder kun for LNF-klasse 2 områder. Kommuneplanens bestemmelse § 3 pkt. 3 er derfor ikke relevant i denne sammenhengen.

#### **Rådmannens merknader:**

##### **Klage fra fylkesmannens miljøvernaveiding:**

I uttalelsen til søknaden om dispensasjon uttalte Fylkesmannen at de sterkt frarådet en dispensasjon.

Fylkesmannen i Østfold påpeker at omsøkt tiltak ligger i et LNF-område som i kommuneplanens arealdel ikke tillater spredt bebyggelse. Det vises til at kommuneplanen skal være en del av kommunens langsiktige planlegging og at kommuneplanen har gjennomgått en omfattende beslutningsprosess. Det skal ikke være kurant å fravike kommuneplanen gjennom dispensasjoner.

Fylkesmannens miljøvernaveiding mener at dersom kommunen ønsker å legge til rette for mer spredt boligbebyggelse enn det som er avklart i gjeldende kommuneplan, må dette på forhånd utredes ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen viser til St. melding nr. 26 der en målsetting er at kommunen i størst mulig grad skal tilrettelegge for reduksjon i reiseavstander, samt bruk av sykkel og kollektivtransport. Dette er presisert i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, hvor by og tettstedsutvikling er omtalt med et eget avsnitt. I de nasjonale forventningene fremgår det at by og tettstedkommuner skal vektlegge fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter og bidra til å forhindre byspredning.

Fylkesmannens miljøvernaveiding mener det viktig at kommunen i størst mulig grad legger til rette for reduksjon i reiseavstander og bruk av sykkel og kollektivtransport.

Omsøkt tiltak vil, etter Fylkesmannens miljøvernaveiding sin mening, ikke støtte opp om overfor nevnte sentralisering. Grunnen er at de som bosetter seg på omsøkt areal vil være avhengig av bil for daglig transport.

Ut fra nasjonale forventninger, mener Fylkesmannen sin miljøvernaveiding at det er viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Omsøkt areal er ikke avsatt til spredt boligbygging i henhold til kommuneplanens arealdel. Dersom kommunen mener at det kan tillates oppført nye boliger utenfor disse områdene, må begrunnelsen være konkret og av en spesifikk karakter, slik at eventuell dispensasjon ikke danner uheldig presedens. Fylkesmannens miljøvernaveiding mener at begrunnelsen i denne saken er av generell karakter, og som kan fremlegges av mange grunneiere med lignende ønsker. En eventuell dispensasjon kan medføre at kommuneplanens arealdel svekkes som styringsverktøy.

**Vår kommentar:**

Administrasjonen er enig i innholdet i Fylkesmannens miljøvernavdeling sin klage. Fylkesmannens miljøvernavdeling sin tilnærming er i samsvar med administrasjonens tilnærming slik som uttrykt i hovedutvalgsak 9/14.

**Søker:**

Søker mener i brev datert 16.05.2014 at det under behandling av saken i hovedutvalget 11.02.2014 fremkom enighet om at omsøkt areal ikke skulle ha befunnet seg i LNF klasse 1, men i LNF-klasse 2. Søker mener at det i den senere tid fremkom at kvoten for spredt boligbygging for Hærland grend ikke var full. Søker mener at Fylkesmannens vektlegging var basert på at omsøkt areal ligger i LNF-klasse 1 og at gjeldende kommuneplan ikke tillater spredt boligbygging i disse områder.

Søker påpeker at det i dag allerede ligger et pukkverk, Bråten skytebane og flere spredte boliger i området.

Søker hevder at det omsøkte tilfelle er innenfor kvoten for spredt boligbygging i Hærland, samt at området må anses som LNF-klasse 2 område.

Søker kommenterer Statens Vegvesen sin prosjekteringen av ny E 18 over gnr. 224, bnr. 2.

**Vår kommentar:**

Kommuneplanens arealdel er vedtatt gjennom en omfattende beslutningsprosess og den er juridisk bindende. Omsøkt areal ligger i LNF-klasse 1 og for områder som ligger i LNF-klasse 1 er det ikke tillatt med spredt boligbygging. Grunnen er at dette ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Forut for vedtak av kommuneplanen har kommuneplanens arealdel med tilhørende arealklassifisering vært grundig vurdert. Det har ikke fremkommet noen konkrete argumenter for at vedtatt klassifisering av LNF-områdene i kommuneplanen er feil.

Torperåsen pukkverk og Bråten skytebane ligger i relativt god avstand fra omsøkt areal og er etablert før nåværende kommuneplan ble vedtatt i 2006.

Etter administrasjonens mening, er ikke tidligere etablering av pukkverk og leirduebanen på Bråten relevant i denne saken.

Når det gjelder spredt bosetting i området rundt omsøkt areal, er det tidligere etablert flere bolighus på gnr. 224, bnr. 2. Dette er omtalt i vedlagt hovedutvalgsak 14/9. Etter administrasjonens mening, er det lite omfang av tidligere etablert spredt bosetting i området. Administrasjonen mener at fremtidig arealpolitikk må vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Søkers kommentar om Statens vegvesen sin prosjektering av ny E 18 over gnr. 224, bnr. 2 er irrelevant i denne saken.

**Konklusjon:**

Administrasjonen anbefaler at hovedutvalg for miljø og teknikk tar klagen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling til følge og at hovedutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik som omsøkt. Grunnen er som angitt i vedtak i HOMET-sak 14/9 og Fylkesmannens miljøvernavdeling sin argumentasjon slik som uttrykt i brev datert 25.03.2014

**Vedlegg:**

Brev fra søker 16.05.2014

Fylkesmannens påklaging av vedtak

Særutskift i HOMT sak 9-14

# Saksframlegg

## Søknad fra lin-tin eiendom as om konsesjon for erverv av eiendommen sulerud, gnr. 20, bnr. 3.

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Knut Baastad	HIST - Gammel sak 14/558, GBNR - 20/3	14/808

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/51	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

1. I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98, gis **ikke** Lin-Tin Eiendom AS konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Sulerud N, gnr. 20, bnr. 3. Avslaget begrunnes med at ervervet ikke er i tråd med de hensyn som er uttrykt i konsesjonslovens § 1 og heller ikke de særskilte forhold som er spesifisert i konsesjonslovens § 9 vedrørende bosetting.
2. Konsesjonsgebyret pålydende kr. 5000 forutsettes betalt. Regning ettersendes.
3. I henhold til Forvaltningslovens § 28 kan vedtaket påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

### Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

### Saksopplysninger:

Eidsberg kommune mottok 25. april 2014 søknad fra Lin-Tin Eiendom AS om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Sulerud N, gnr. 20, bnr. 3.

Selger er Tove-Lisbeth Lilleby.

Kjøpesummen er kr 4.300.000 for den faste eiendommen.

### Beliggenhet:

Eiendommen Sulerud N, gnr. 20, bnr. 3, ligger på grensen mellom Eidsberg og Askim kommune, ca.

1,5 km sør for Sekkelsten. Gården ligger i et landbruksområde.

Arealer:

I følge NIJOS eiendomsregister har eiendommen følgende arealressurser(dekar):

Gnr/Bnr	Full- dyrka	Prod. skog	Tun, hus, annet	Totalt
20/3	101,4	51,3	9,5	162,2

Hovedbygning:

Bygget ca 1900 i 1,5 etasje og senere tilbygg fra 1995. Huset har et bruksareal på 163m<sup>2</sup>. Huset oppgradert flere ganger, senest i 1995. For øvrig vises til taksten som gir en utfyllende beskrivelse av bygningen.

Sidebygning:

Bygget ca 1900 med grunnflate på 60 m<sup>2</sup>. I følge taksten har bygningen en beskjeden standard.

Stabbur:

Bygningen er oppført ca 1900 i 1½ etasje i laftet tømmer. Grunnflaten er ca 25m<sup>2</sup>.

Garasje, dobbel.

Bygd i 2000 med grunnflate på 50m<sup>2</sup>. Huset står på støpt plate. Det er foldeport i en gavlvegg.

Driftsbygning.

Bygd på 1970-tallet med en grunnflate på 670m<sup>2</sup>. Bygningen er bygget som hønsehus (550m<sup>2</sup>) og redskapshus med korntørke. Mellom disse er det en servicedel. Hønsehuset er tomt, men hadde plass til fire burrekker.

Maskinhall.

Maskinhallen er opprinnelig en plasthall som senere er kledd med stålplater. Grunnflaten er på 225m<sup>2</sup>.

Søker:

Konsesjonssøker er Lin-Tin Eiendom AS v/daglig leder Tommy Leret. Søkeren skriver i sin konsesjonssøknad at driftsbygningene skal brukes til lager for firmaet og at bolighusene skal bebos av de ansatte i Østfold Ventilasjon. Jorda er bortleid på 10 års leieavtale.

**Rådmannens merknader:**

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljø, allmenne naturvern- og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

Jfr. konsesjonslovens § 1.

Behandling og vurdering av konsesjonssaker er nærmere utdypet i rundskriv M-2/2009 fra

Landbruksdepartementet. Det presiseres at hver sak må få en individuell behandling og konkret vurdering.

Ved avgjørelse av om konsesjon skal gis, skal det særlig tas hensyn til konsesjonslovens formål som uttrykt i § 1. Dette er nærmere spesifisert i konsesjonslovens § 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer) som har følgende ordlyd:

*”Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

- 1) om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*
- 2) om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området*
- 3) om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 4) om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5) om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*

*Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.*

*Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.*

I Ot.prp. nr. 79 (2002 -2003) er det bl.a. uttalt følgende om konsesjon til aksjeselskap:  
*«Når det gjelder ansvarlige selskaper, behandles eierne i konsesjonssammenheng som ordinære sameiere, men det må tas hensyn til selskapsform og selskapsavtale.*

*Lovutkastet § 9 tredje ledd fastsetter at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. For at det ikke skal være tvil om at det også kan gis konsesjon til et selskap med begrenset ansvar er det uttrykkelig sagt i bestemmelsen. Det må i tillegg til de momentene som er nevnt i første, annet og tredje ledd tas hensyn til dem som har yrket sitt i landbruket. Det henspeiler på den som eventuelt skal bo på eiendommen og drive den for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår som sikrer at vedkommende får innflytelse på driften av eiendommen.»*

I rundskriv M-2/2009 fra Landbruks- og matdepartementet om konsesjon og boplikt er det i punkt 8.2.9 trukket fram følgende vedr. selskaper med begrenset ansvar:

*Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det ”kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar”. ---- Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. § 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.*

*Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine har erfaringsmessig vist seg å være en stabil og rasjonell eierform.*

*Hvis konsesjon gis, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet henspeiler på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal sitte i selskapets styre, eller ha annen innflytelse på driften.*

#### 1. Prisvurdering:

Kommunene mottok høsten 2013 en henstilling fra Landbruks- og matdepartementet om endret praktisering av priskontroll i konsesjonssaker, jfr. konsesjonsloven § 9 første ledd.

Brevet som ble sendt kommunene sier at regjeringen i sin politiske plattform har varslet at den vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å gjøre endringer i eiendomslovgivningen. Målet er å fjerne unødvendige hindringer i lovverket, og et av disse er i følge regjeringen priskontrollen for landbrukseiendommer.

Regjeringen ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer, og den har som ambisjon å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Landbruks- og matdepartementet (LMD) sendte et lovforslag om å oppheve priskontrollen på høring i desember 2013 med høringsfristen 1. februar 2014. Ettersom en lovendring vil ta noe tid, og inntil nytt regelverk eventuelt blir vedtatt har vi fått denne henstillingen fra departementet(sitat):

*«På denne bakgrunn mener departementet at praksis ved priskontroll bør legge til rette for økt omsetning. Departementet henstiller derfor om at prisen partene har avtalt, ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon.»*

Vi registrerer at det er en del uenighet både i juridiske kretser og politisk om hvorvidt det er riktig å gi en slik føring før lovendringen er vedtatt. Pr. dato har vi ikke fått noen tilbakekalling av henstillingen, men ut fra de signaler som gis velger vi å foreta en vurdering av prisen i denne saken.

Det foreligger en grundig takst utarbeidet av takstmann Per Kristian Låche i september 2013. I sin beregning har han kommet fram til en verditakst på kr 5.200.000 for eiendommen, inkludert tillegg for boverdi.

Begrepet "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" er nærmere utdypet i rundskriv M-3/2002 fra Landbruksdepartementet, datert april 2002, om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Det sies her bl.a. at samfunnsmessig forsvarlig pris skal forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Det gjelder mål om rekruttering til landbruksnæringen, god ressursforvaltning, inntektsmuligheter for yrkesutøverne i landbruket samt sikring av arbeidsplasser til næringen.

Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommene ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Landbruksdepartementet har i flere rundskriv gitt retningslinjer for vurdering av priser på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling, senest overnevnte rundskriv M-3/2002 som bl.a. gir retningslinjer for prissetting av boverdi, denne er igjen endret gjennom rundskriv M-1/2010, rundskriv M-7/2002 som omhandler kapitaliseringsrentefoten på skog, M-4/2004 som bl.a. bestemmer at kapitaliseringsrentefot på jordbruksarealer skal være 4% og M-2/2012 som angir nedre beløpsgrense ved konsesjonsbehandling av bebygde eiendom.



#### Jordverdi:

Ved verdsetting av jord brukes avkastningsverdi (bruksverdi). Den fulldyrka jorda på Sulerud N gård er i 4 skifter konsentrert rundt tunet, men delt opp av 5 tun og offentlig vei. Jorda er lettdrevet og har bra avlingspotensiale på normalen for distriktet. I taksten er jorda verdsatt til ca 10.000 kr/da som er forholdsvis høyt for jord til kornproduksjon.

#### Skogverdi:

Skogarealet er fordelt på 51 dekar med en hovedteig på 45 dekar. Alt er høy bonitet. I taksten er skogsverdien satt til 86.500, og det har vi ingen kommentar til.

#### Hovedbygning:

Bolighus verdsettes etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, som betyr at man regner ut nypris på bygning av tilsvarende størrelse og gir fratregg for slitasje og elde. Bygningen har et bruksareal på 163m<sup>2</sup>. Huset er oppgradert flere ganger, senest i 1995, og har en bra standard. Nyverdi av tilsvarende hus er på drøye 4 mill. kr. I taksten er det verdivurdert til 1.900.000 inkl. boverdi, og dette har vi ingen bemerkninger til.

#### Sidebygning:

Med en grunnflate på 60 m<sup>2</sup> og et stort vedlikeholdsbehov er denne bygningen verdivurdert til kr 600.000. Dette er ca 40% av nyverdi.

#### Stabbur:

Stabbur har generelt liten bruksverdi på en gård, men har verdi som en del av tunet og som løssørelager. I taksten er det verdsatt til kr 50.000.

#### Garasje, dobbel.

Dobbelgarasjen på støpt plate og med foldeport er verdsatt til kr 125.000.

#### Driftsbygning.

Bygningen har en grunnflate på 670m<sup>2</sup>, og er taksert til 1.100.000. Driftsbygninger skal verdsettes etter bruksverdi. Denne bygningen er bygget som hønsehus (550m<sup>2</sup>) og redskapshus med korntørke. Mellom disse er det en servicedel. Hønsehuset er tomt, men hadde plass til fire burrekker. Huset er i bra stand og kan enkelt nyttes til annen bruk enn husdyrrom. Vi har ikke bemerkninger til taksten.

#### Maskinhall.

Maskinhallen er oppført på ringmur og kledd med stålplater. Grunnflaten er på 225m<sup>2</sup>. Taksert til 335.000.

#### Beliggenhet/boverdi.

Departementet har i Rundskriv M-1/2010 fastsatt endrede grenser for beregning av boverdi på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Rundskrivet gir føringer for at størrelsen på tillegget for boverdi kan økes slik at det gjenspeiler boverdien i områder med bosettingspress. I praksis innebar dette at den maksimale boverdien ble endret fra kr 500.000 til kr 1.500.000. I taksten er det gitt et tillegg i verdien på våningshuset, uten å spesifisere hva som er boligverdi og hva som er boverdi. Vi anser at en boverdi på i størrelsesorden 500.000 er rimelig ut fra tomtepriser og attraktivitet i vårt distrikt.

#### Konklusjon verdivurdering:

Eiendommen er taksert av takstmann Per Kristian Låche til en verdi på kr 5.200.000. Ut fra en totalvurdering anser vi at taksten gir et godt bilde av verdiene på denne eiendommen.

Kjøpesummen på eiendommen er kr 4.300.000, og dette er en kjøpesum som kan godkjennes i medhold av konsesjonsreglene.

## 2. Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området

Erverver og eiendomsmegler har muntlig hevdet at det har vært vanskelig å omsette denne eiendommen nettopp fordi bolighusene har en ugunstig beliggenhet i forhold til offentlig vei. Vi ser denne problematikken. Det forsterkes av at driftsbygninger og bolighus ligger på hver sin side av denne veien.

Området denne eiendommen ligger har en forholdsvis attraktiv beliggenhet nær Indre Østfold to byer, og fraflytting er ikke en aktuell problemstilling. Erververen planlegger å bosette ansatte i Østfold ventilasjon på eiendommen. Dette er et firma der Tommy Leret er daglig leder og styreleder. Vi anser det som viktig for bosettingen i området at gården blir bebodd, men anser ikke at losjering av firmaets ansatte ivaretar intensjonene bak «hensynet til bosettingen i området».

## 3. Driftsmessig god løsning:

Jordlovens § 8 forplikter eier til å drive jordbruksarealene, enten selv, eller gjennom skriftlig avtale om bortleie som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i minimum 10 år. Søker har leid bort eiendommen på 10 års avtale med leietaker som også har drevet eiendommen de senere år. Dette ivaretar driveplikten, og er slik sett en god driftsmessig løsning for en eiendom av denne størrelsen.

Vi vil likevel hevde at det i denne saken hadde vært en bedre løsning å legge eiendommen til et annet bruk som tilleggsareal, og slik sette styrket en annen landbrukseiendom.

## 4. Erververs skikkethet:

Det skal tas særlig hensyn til om erververen anses skikket til å drive eiendommen. I denne saken er jorda bortleid, og slik sett blir denne ivaretatt. Det er for øvrig ikke mulig å si noe om skikkethet i denne saken. I et aksjeselskap vil nåværende eierskap kunne endres ved aksjesalg og slik sett har ikke kommunen noen styring med dette.

## 5. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Ervervet ivaretar disse interessene.

### Hensynet til formålsparagrafen, Konsesjonslovens § 1.

Etter lovens formålsparagraf skal den «- regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

Det vi da må vurdere er om det i denne saken er en eiendomsoverdragelse i tråd med lovens formål.

Dersom det gis konsesjon til et aksjeselskap vil eiendommen i praksis være unntatt

konsesjonsreglene, slik det er nevnt under punktet om erververs skikkethet over. Salg av hele eller deler av eiendommen vil da skje gjennom salg av aksjer. Ved en eventuell overdragelse senere har ikke kommunen mulighet til å sikre at de hensyn som lovens § 9 viser til blir ivaretatt. Å gi konsesjon til aksjeselskap må derfor praktiseres med varsomhet. Det må i så fall vurderes om eierformen byr på fordeler framfor tradisjonell eierform slik det er nevnt i rundskriv M-2/2009 fra Landbruks- og matdepartementet om konsesjon og boplikt, punkt 8.2.9(sitert tidligere i saken). Vi ser ikke at det er noen slike momenter i denne saken. Tvert imot anser vi at det vil vanskeliggjøre en ønsket praksis om at landbrukseiendommer i størst mulig grad bør eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer.

#### **Konklusjon:**

Ut fra en totalvurdering i saken, hensynet til konsesjonslovens formål som uttrykt i § 1 og nærmere spesifisert i konsesjonslovens § 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer) vil vi anbefale å avslå konsesjonssøknaden fra Lin-Tin Eiendom AS.

#### **Vedlegg:**

Konsesjonssøknad Lin-Tin Eiendom

Konsesjonssøknad Lin-Tin Eiendom -kart

# Saksframlegg

## 230/42 - Fabrikkveien 7 - Boligblokk - Rammetillatelse

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Inger Lise Løken	HIST - 14/274, GBNR - 230/42	14/1034

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/52	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjenner Hovedutvalg for Miljø og teknikk søknad om rammetillatelse for oppføring av seksmannsbolig og sportsboder i Fabrikkveien 7, gnr.230 bnr.42, på følgende betingelser:

1. Arbeidene må utføres i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene til elektriske kabler eller luftstrek.
3. Bygningen må ikke plasseres over eller i umiddelbar nærhet av offentlig/privat vann- og avløpsledning.
4. Det forutsettes at standard abonnementsvilkår for vann og avløp tekniske- og administrative bestemmelser, blir fulgt.
5. Ved arbeid på det kommunale ledningsnett skal Eidsberg kommunes VA-norm legges til grunn.
6. TEK 10 legges til grunn for arbeidene.
7. Det må opparbeides tilstrekkelig tilgjengelig rekreasjonsareal for alle leilighetene på eiendommen.
8. Det forutsettes at krav til universell utforming jf. TEK 10 tilfredsstilles.
9. Gjeldende brannkrav må tilfredsstilles.
10. Det forutsettes at byggesaksgebyr pålydende **kr.87.825,-** blir betalt. Regning ettersendes. For ansvarsretter som tilkommer sendes regning separat.
11. Før brukstillatelse kan gis må det innsendes målsatt tegning/kart som viser utvendig vann- og avløpsanlegg sli det er utført, samt x- og y-koordinater for tilkoblingspunkt, stoppekran, eventuelle kummer mv.
12. Ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse må foreligge før tiltaket tas i bruk.
13. Søknad om igangsetting med tilhørende søknader om ansvarsrett må innsendes og godkjennes før arbeidene kan igangsettes.

Disponering av bygge- og rivningsavfall: Kasserte gjenstander eller stoffer fra bygging, rehabilitering og riving, slik som treverk, metall, betong, tegl, asfalt m.v. er produksjonsavfall som skal bringes til lovlig avfallsanlegg med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte, jf. plan- og bygningsloven

§ 29-8. Brenning av denne type avfall er ikke tillatt.

Rapportering av endelig plassering: tiltakshaver skal før- eller sammen med- ferdigattest sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1, 6.ledd.

Ferdigattest: Når tiltaket er ferdig skal dette rapporteres til kommunen ved søknad om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1, 1. ledd.

#### **Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:**

#### **Saksopplysninger:**

Eidsberg kommune har mottatt søknad datert 28.02.2014, hvor det søkes om rammetillatelse for oppføring av en seksmannsbolig i Fabrikkveien 7 i Mysen. Tiltakshaver for prosjektet er Kent Ove Bjerknes. Ansvarlig søker i byggesaken er Follohus AS (orgnr. 971647590).

Seksmannsboligen skal plasseres nord for eksisterende bebyggelse på eiendommen, parallelt med Fabrikkveien. Tiltaket skal oppføres i to etasjer og med saltak med takvinkel 22 °. Fasaden får stående trepanel og store vindusflater.

Det blir seks identiske leiligheter i boligblokken. I plan 1. etasje får hver leilighet et bruksareal på 83,1 m<sup>2</sup>. I plan 2. etasje får hver leilighet et bruksareal på 83,5 m<sup>2</sup>. Leilighetene rommer stue/kjøkken, to soverom, hall, bad/WC/vaskerom og bod. Totalt bruksareal for hele tiltaket blir 499, 8 m<sup>2</sup>. Situasjonsplanen viser at det er lagt til rette for 20 parkeringsplasser på eiendommen. Det skal oppføres utvendige sportsboder i en rekke mellom boligblokken og Fabrikkveien. Hver bod blir på 5 m<sup>2</sup>.

Bebygd areal på tiltaket inkludert sportsboder blir 366,0 m<sup>2</sup>. Eiendommen vil ha en utnyttelsesgrad på 18,1 % etter nytt bygg. Tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen er 35 %.

Grunnforholdene på eiendommen er befart og funnet tilfredsstillende. Ansvarlig prosjekterende for geoteknikk er Siv. Ing. Helge Andreassen AS, orgnr. 982831784.

Det er ikke innkommet nabomerknader i tiltaket.

Tiltaket ligger i regulert område benevnt «Mysen», stadfestet 07.01.1960, i område med formål industri. I kommunedelplanen for Mysen 2006-2018, ligger tiltaket i område avsatt til boligformål.

#### **Rådmannens merknader:**

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-5 annet ledd at: « Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse».

Tiltaket reguleres i medhold av dette etter boligformålet i kommunedelplanen 2006-2018, og det kreves derfor ikke dispensasjon fra reguleringsplanen.

Kommunedelplanen har ingen detaljerte føringer for hvilken type boliger som tillates oppført i området. Reguleringsplanen omfatter et stort areal, og gir heller ingen konkrete føringer for tillatt boligbebyggelse i området. Kommunen er i gang med å utarbeide en ny sentrumsplan hvor Fabrikkveien er innbefattet. Administrasjonen anser at oppføring av seksmannsboligen er i tråd med ønsket om fortetting av sentrumsområdene, men ønsker at Hovedutvalg for Miljø og teknikk tar et prinsipielt standpunkt til dette.

I henhold til kommunedelplanen skal det opparbeides to parkeringsplasser pr. leilighet med tre eller flere rom. Det kreves 12 plasser for de seks leilighetene i tiltaket. Det forutsettes at de øvrige åtte prosjekterte plassene er dekkende for de eksisterende seks leilighetene på eiendommen.

Terrenget bak eksisterende boligbygg på eiendommen er noe bratt og ulendt. Det forutsettes at det opparbeides tilstrekkelig tilgjengelig rekreasjonsareal for alle leilighetene på eiendommen.

#### **Konklusjon:**

Administrasjonen anbefaler med bakgrunn i saksutredningen og tilhørende vilkår at det gis tillatelse til oppføring av seksmannsbolig og sportsboder slik det er omsøkt.

#### **Vedlegg:**

Vedlegg til boligblokk i Fabrikkveien 7

# Saksframlegg

## Dingtorp - 120/2/1 - Søknad om omdisponering og fradeling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Dag Snorre Andersson		14/1366

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/53	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014

### Rådmannens forslag:

I medhold av jordloven §§ 1, 9 og 12 gir ikke hovedutvalg for miljø og teknikk tillatelse til omdisponering fra LNF-formål til produksjon av kylling på gnr. 120, bnr. 2, feste- nr. 1 og deling av ca. 12,2 dekar areal med påstående bygningsmasse fra gnr. 120, bnr. 2. Grunnen er at omdisponering og fradeling som omsøkt er i strid med hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, samt at hensynet til bosetting ikke er av en slik karakter at det taler for omdisponering og fradeling. Omdisponering og fradeling vil være uforsvarlig ut fra miljø – og driftsmessige hensyn, hensynet til vern av arealressursene og landbruksdriften til nåværende og fremtidige produsenter av kylling, samt virke uheldig på kulturlandskapet.

Ut fra miljø og driftsmessig hensyn, er det ønskelig at husdyrproduksjon foregår på landbrukseiendommer og ikke på små og urasjonelle landbrukseiendommer.

I medhold av gjeldende kommunestyrevedtak i desember 2012, må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr. 2.000. Regning ettersendes.

### Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtak:

### Saksopplysninger:

**Søker: May- L.D. og Hans K. Hystad**  
**Hjemmelshaver av 120/2/1: Hans J. D. Hystad**

I søknad datert 10.12.2014 søker May- L.D. og Hans K. Hystad om omdisponering og fradeling av gnr 120, bnr. 2, fnr. 1. Hans J. D. Hystad er nå hjemmelshaver av gnr 120, bnr. 2, fnr. 1 og han er sønn til søkerne.

Hjemmelshaver har i brev mottatt i kommunen 14.04.2014 gitt en erklæring der han støtter søknaden fra sine foreldre om fradeling.

Formålet med fradelingen er at søkerne har planer om å etablere og drive kyllingproduksjon på omsøkt areal med påstående våningshus og uthus. Søkerne vil bo i våningshuset. Selve kyllinghuset er tenkt plassert på skogsarealet i nordøstre del av omsøkt areal. Omsøkt areal er på ca. 12,2 dekar og det står et våningshus og et uthus på dette arealet. Omsøkt areal ligger sentralt på landbrukseiendommen, se vedlagt kart. Eventuell omdisponering og fradeling vil medføre en oppsplitting av gården i to driftsenheter, der enhetene vil få ulik hjemmelshaver og der omsøkt areal blir en liten landbrukseiendom som blir fritt omsettelig.

Plasseringen av omsøkt areal og arealklassifisering knyttet til gnr. 120, bnr. 2 er slik som vist på henholdsvis vedlagt kart og gårdskart. Vedlagt gårdskart viser arealstørrelsen for de ulike markslag på omsøkt areal. Omsøkt areal har 1,3 dekar fulldyrka mark, 7,8 dekar skog av høy bonitet, 3 dekar annet jorddekt fastmark og 0,1 dekar bebygd areal.

Nordøstlige del av omsøkt areal består av fulldyrket jord. Dette arealet vil imidlertid disponeres til uendret bruk. Arealet der kyllingproduksjonen er planlagt er dyrkbart. Sørliche del av omsøkt areal består av vannsyk jord, men dette arealet kan dyrkes opp forutsatt drenering. Plenarealet er dyrkbart areal.

Hjemmelshaver av gnr. 120, bnr. 2- Hans J.D. Hystad, driver kyllingproduksjon på gården i dag.

Husdyrkonsesjonsordningen skal legge til rette for spredning av svine- og fjørfeproduksjonen på flere enheter ved å regulere produksjonsomfanget hos den enkelte produsent. For å oppnå dette er det utarbeidet grenser for hvor stor produksjon det er lov å ha. Konsesjonsgrensen for slaktekylling er 140 000 omsatte og slaktede og omsatte kyllinger årlig fra 2013. Hensikten med konsesjonsgrensene er bl.a. hensynet til overproduksjon.

For å kunne drive kyllingproduksjon på omsøkt tomt, må dette arealet fradeles gnr. 120, bnr. 2. Søkerne har planer om å produsere opptil konsesjonsgrensen til enhver tid. Konsesjonsgrensen er i dag 140 000 slaktede og omsatte kyllinger pr. år. En slik produksjon medfører et krav til spredeareal på 400 dekar. Det er ikke spredeareal på omsøkt areal til husdyrgjødsel, men dette kan sannsynligvis ordnes med å inngå avtale med bønder om spredning av gjødsel.

Eventuell fradeling vil føre til to driftsenheter, hver enhet på hver sin eierhand. Dette betyr at eventuelt begge enhetene kan produsere opp til konsesjonsgrensen. Hjemmelshaver av gnr. 120, bnr. 2 har en omfattende produksjon av slaktekylling.

I 2013 ble det i henhold til produksjonstillegget produsert 123.419 slaktede og omsatte kyllinger. Søknaden om omdisponering og fradeling skal behandles etter henholdsvis jordloven §§ 1, 9 og 12.

**Jordloven § 1** sier følgende om formålet med jordloven:

*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*



*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

**Jordloven § 9** sier følgende om omdisponering:

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.*

**Jordloven § 12** sier følgende om deling:

*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.*

*I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova. Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

*Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.*

I henhold til jordloven § 12, skal det legges vekt på vern av arealressurser. Begrepet arealressurser er hentet fra jordloven § 1 og innbefatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter. Jordlovens formål er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på bosetting, arbeid, og driftsmessige gode løsninger.

I tillegg gjelder rundskriv M-1-2013 omdisponering og deling. De nye reglene skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. I rundskrivet står det at kommunen skal ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, der kommunen skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessige gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er både et nasjonalt og kommunalt hensyn. I nevnte rundskriv fremkommer det at formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Omsøkt areal er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. I henhold til kommuneplanens arealdel, ligger omsøkt areal i kvalitetsklasse 2 og i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 3 pkt. 2, skal det ved arealinngrep fokuseres på langsiktighet og gode helhetsløsninger, slik at man unngår tap av produksjonsjord og fragmentering av viktige landskapsområder.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er kjente bevaringsverdige kulturminner, eller vilttrekk i området. I henhold til skog og landskap, er det prioriterte arter på sørlige halvdel av omsøkt areal. Dette gjelder likevel ikke for selve arealet for planlagt produksjonsanlegget for kylling.

Grunnet ressursgrunnlaget på omsøkt areal, er kyllingproduksjon i dette tilfellet ikke i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Dersom det blir gitt tillatelse til omdisponering og fradeling i medhold av jordloven §§ 9 og 12, må det derfor foretas en behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanen arealdel for etablering av kyllingproduksjon på omsøkt areal.

#### **Rådmannens merknader:**

#### **VURDERING ETTER JORDLOVEN §§ 1, 9 OG 12:**

Etter administrasjonens mening, vil omdisponering og fradeling av omsøkt areal være i strid med jordlovens formål og ikke føre til langsiktighet og gode helhetsløsninger, men tap av produksjonsjord og fragmentering av et viktig landskapsområde.

Omdisponering og deling vil ikke legge til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket og en driftsmessig god løsning, hverken for de som planlegger å starte opp egen kyllingproduksjon eller for de som allerede har investert store summer i kyllingproduksjon. Ellers vil små bruk gjøre det vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten

Etablering av produksjon av slaktekylling vil i omsøkt tilfelle ikke være basert på gårdens (120/2) eget ressursgrunnlag, men være av en størrelse og et volum som ikke står i samsvar med omsøkt areal.

Omsøkt fradeling vil være i strid med nasjonale føringer som legger opp til bruksrasjonalisering gjennom større driftsenheter og et sterkt og robust landbruk, noe som er en viktig forutsetning for bosettingen på landbrukseiendommer, arbeidsmuligheter og kulturlandskapet i grendene.

Eventuell fradeling som omsøkt kan føre til presedens der gårdbrukere vil søke å skille ut en liten del av gården med formål å kunne etablere kyllingproduksjon. Etter administrasjonens mening, må kyllingproduksjon legges til landbrukseiendommer og ikke på små og urasjonelle tomtearealer som blir fradelt landbrukseiendommer.

Etter administrasjonens mening, vil en etablering av kyllingproduksjon på omsøkt areal hindre at arealet for kyllingproduksjon blir tilbakeført til jordbruksproduksjon

Det er positivt at omdisponering og fradeling vil føre til at våningshuset på omsøkt festetomt blir bebodd og at det kan etableres en egen arbeidsplass.

En viktig hensikt med søknaden om omdisponering og fradeling er å etablere egen arbeidsplass. Dette er isolert sett et edelt og godt formål.

Etter administrasjonens mening, er denne saken av prinsipiell karakter. Skal kommunen legge til rette for deling av landbrukseiendommer slik at det skapes mindre driftsenheter på tvers av nasjonale og kommunale føringer og i strid med jordloven §§ 1, 9 og 12, og med fare for at det

dannes uheldig presedens?

**Konklusjon:**

Eventuell omdisponering og deling som omsøkt vil ikke legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, men derimot føre til etablering av en liten og urasjonell landbrukseiendom.

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor, vil omdisponering og deling være miljø – og driftsmessig uheldig for næringen knyttet til kyllingproduksjon. Administrasjonen tilrår at hovedutvalg for miljø og teknikk ikke gir tillatelse til omsøkt omdisponering og fradeling.

**Vedlegg:**

Samlet vedlegg- politisk behandling

# Saksframlegg

## Boligsosial handlingsplan Eidsberg kommune 2014-2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Jan-Erik Eide		14/1371

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Rådet for funksjonshemmede	PS	
	Eldrerådet	PS	
	Administrasjonsutvalget	PS	
	Hovedutvalg for helse og velferd	PS	
14/28	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	10.06.2014
14/54	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for formannskapet/kommunestyret med slik **innstilling**:

Kommunestyret vedtar boligsosial handlingsplan slik den er lagt fram til politisk behandling, og de ulike tiltakene iverksettes i tråd med tiltaksplanen under forutsetning av finansiering i budsjett og økonomiplan og da som egne vedtak.

### Kommunestyrets vedtak:

### Formannskapets innstilling:

### Hovedutvalgenes innstilling:

### Rådenes innstilling:

## **Saksopplysninger:**

Kommunestyret vedtok i mai 2011 at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan for Eidsberg kommune, samt at det skulle søkes om prosjektmidler fra Husbanken til arbeidet med planen. Det skulle utarbeides en sluttrapport hvor kommunens:

- ansvar for en god eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling sees i sammenheng med
- kommunens ansvar for helse- og omsorgstjenester hvor ulike botilbud står sentralt og
- hvor kommunens ansvar for bostedsløse hensyntas
- driftsmessige konsekvenser av anbefalingene skal være utredet, herunder finansiering av disse og
- hvor kommunestyrets vedtak om innsparing på 2 mill. kroner når det gjelder driften av tjenester i botilbud for funksjonshemmede og for mennesker med psykiske vansker er innarbeidet

Planarbeidet er en oppdatering av utredningen om botilbud og omsorgstjenester som ble behandlet i kommunestyret i november 2008. Denne utredningen bygger på sentrale elementer i «Omsorgsplan 2015»; mestring, muligheter og mening.

Ved behandlingen av økonomiplan for 2011-2014 vedtok kommunestyret to punkter som også berører dette området. Dette gjelder organisering av botilbud og omsorgstjenester for brukergrupper med behov for omfattende tjenester og at administrasjonen ble bedt om å arbeide med en gjennomgang av de kommunale eiendommene med tanke på fremtidig avhending/salg.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i sak 102/12 i møte 27.09.12:

1. Kommunestyret støtter prinsippet om en gradvis sanering og utbygging av det gamle alderspensjonatet i Kløverveien.
2. Administrasjonen bes foreta en hurtig utredning av saken. Administrasjonen legger fram en framdriftsplan innen 15.11.12.

Framdriftsplan for arbeidet ble behandlet i kommunestyret i desember 2012, og det ble fattet følgende vedtak:

Framdriftsplan for det videre arbeidet med boligsosial handlingsplan inkludert gradvis sanering og utbygging av de gamle aldersboligene i Kløverveien tas til orientering.

Kommunestyret fattet så følgende vedtak i sak 69/13 i møte 20.06.13:

Kommunestyret gir hovedutvalg for helse og velferd mandat til å være styringsgruppe for den videre planprosessen fram til den formelt legges fram til politisk behandling.

## **Prosjektarbeidet**

Arbeidet har vært utført av en administrativ prosjektgruppe bestående av:

Kommunalsjef Øivind Olafsrud, leder

Virksomhetsleder Dag Fosser

Virksomhetsleder Gro Elisabeth Walberg

Virksomhetsleder Ole-Johnny Hansen

Virksomhetsleder Knut Bergersen

Virksomhetsleder Grethe Stople

Virksomhetsleder Jan-Erik H. Eide, sekretær

I tillegg har arbeidsgruppen trukket inn andre i administrasjonen for utredning på enkelte områder hvor bistand har vært nødvendig.

Hovedutvalg for helse og velferd har vært styringsgruppe for prosjektarbeidet fra høsten 2013. Per Hermann Bodal har vært styringsgruppens leder.

Arbeidsgruppen la fram et forslag for samlokalisering av boliger for flere brukergrupper i Kløverveien i mars 2013. På grunn av endrede retningslinjer ble ikke disse planene godkjent av Husbanken, og det ble lagt fram nye alternativer i mai 2013, som det ble arbeidet videre med. Det er gjennomført et dialogmøte med aktuelle brukergrupper i oktober 2013 og april 2014. Det har vært et drøftingsmøte med Husbanken i mars 2014, og Husbanken har gitt forhåndstilsagn til etablering av 16 boliger for utviklingshemmede i Kløverveien-området under forutsetning at plassering og utforming av leilighetene ikke får institusjonspreg.

Mandatet har utfordret prosjektgruppen på en innsparing på 2 mill. kroner på drift. Planen er ikke konkret på dette punktet, da det ikke er mulig å ta ut slike stordriftsfordeler ved såpass begrenset samlokalisering av bofellesskap, i forhold til hva som først ble foreslått. En vurdering av hvilke eiendommer som kan selges er heller ikke tatt med i planen.

### **Kartlegging og anbefalinger**

Kartleggingen viser at

- Det er på sikt behov for å bygge flere omsorgsboliger for personer med demens.
- Det er behov for boliger til mennesker med fysiske funksjonsnedsettelse. Det er et økende antall brukere under 67 år som det siste året tok 67 % av vedtakstidene i hjemmetjenesten.
- 20 personer med rus og psykiatridiagnoser bor i uegnet bolig eller bomiljø.
- 24 utviklingshemmede er registrert med en bosituasjon som er uegnet.
- 6 unge personer med ADHD, ADD, autisme, asperger o.l. er registrert med uegnet bolig eller manglet tilrettelagt kommunalt tilbud.
- Mange økonomisk og sosialt vanskeligstilte bor i bygningsmessig dårlige utleieenheter.

I planen foreslås det følgende botiltak i perioden fram til 2020:

- Tildeling av omsorgsboliger i sentrum til mer omsorgstrengende brukere. Dette er allerede iverksatt. Erfaringstall viser at det er 1 til 3 boliger som blir ledig hvert år.
- For å kunne tilby økonomisk og sosialt vanskeligstilte boliger ønsker kommunen å inngå avtaler med private utleiere. Kommunen vil ha tildelingsrett der det inngås avtaler. Det er også aktuelt å inngå avtaler med private utbyggere som gir kommunen tildelingsrett og utbyggeren Husbankstøtte.
- Rammeavtale inngås om kjøp av et svært begrenset antall omsorgsplasser for rusmiddelavhengige og psykisk syke for å dekke behovet.
- Ombygging av Kløverveien 5 til 6 boliger for mennesker med andre funksjonsnedsettelse.
- Etablering av et hybelhus for mennesker som vanskelig lar seg bosette på en egnet sentrumsnær tomt.
- 16 boliger for utviklingshemmede i Kløverveien til erstatning for boliger i to eller flere av bofellesskapene Vesteng, Pennestrøket og Bjørneveien. Sanering av boliger i Kløverveien må gjøres før dette kan realiseres.
- Det planlegges bofellesskap for mennesker med psykiske lidelser og demens på slutten av planperioden.

I tillegg foreslås det:

- Ombygging av Kløverveien 1 som rommer hjemmebaserte tjenester og Krystallen dagsenter. Dette vil med dagens drift gi hensiktsmessige lokaler for hjemmebaserte tjenester.
- Ombygging og tilbygg til velferdssentralen til dagsenter for utviklingshemmede under forutsetning av at eksisterende bygning egner seg for tilpasning til formålet. Det må arbeides med erstatning av lokaler til velferdssentralen før iverksetting.
- Opprettelse av frivilligsentral.
- Sanering av de fire rekkene med leiligheter i Kløverveien.

## Høringsinnspill

Planen ble lagt ut til høring 1. april 2014 med høringsfrist 5. mai, og det har kommet inn følgende innspill til planen. Innspillene er bearbeidet i teksten men følger saken uten redigering:

### Eidsberg eldreråd

Eldrerådet beklager at de ikke har fått være en aktiv medspiller til planen. Det etterspørres hvor de eldre skal bo når boligene i Kløverveien skal rives og hvor friske eldre og kontaktsøkende kan møtes. Kafeteriaen i Velferdssenteret bør åpnes igjen. Ved å plassere eldre på flere steder vil hjemmesykepleien få en travlere hverdag. Universell utforming må tas i betraktning når det gjelder eldre. De eldre bør få være med på å drøfte sin egen framtid, men de er ikke nevnt i planen. Det er mange eldre som er friske, men de trenger et sted å bo og treffe andre.

### RIO Rusmisbrukernes interesseorganisasjon

RIO påpeker at arbeidsgruppas anbefalinger er vage og forsiktige, rundt formulert og med vide rammer for gjennomførelse. Det er stort behov for differensierte boliger i Eidsberg. Planen er ikke en god, målrettet og konkret plan for å møte kommunens behov nå og i fremtiden. Det er behov for langt flere boliger til vanskeligstilte. RIO er bekymret over at brukervedvirkning ikke nevnes i planen. Dette gir meget dårlige signaler. Begrepsbruk for rus og psykiatri kommenteres. Det er mye bra i planen som det kan bygges videre på. Det trekkes fram at man ser bolig som en del av rehabilitering, og at man ser behovet for oppfølging og økt boligsosial kompetanse og fokus på miljøarbeid. Det kreves handling nå. Kommunen bør ha flere kommunale boliger, flere boliger med tettere oppfølging, flere akutte overnattingsplasser, en målrettet og konkret satsing på kompetanseøkning i boligsosialt arbeid, samt økt kunnskap om og brukervedvirkning i praksis.

### Eidsberg AP

Eidsberg AP ønsker at boliger for rusmiddelavhengige legges til Pennestrøket eller i nærheten av Sandbo for å utnytte stordriftsfordeler. Videre foreslås det at dagaktivitetssenter legges til samme område. Småbruveien-området bør ikke reguleres til boligformål, men området bør ligge på vent til eventuelt ny barnehage eller skole.

### NFU Østfold

Det påpekes at brukergruppene ikke er representert i planarbeidet. Det presenteres en plan som ser flest kollektive løsninger. Tjenestene skal gis til den utviklingshemmede og ikke boligen. Begrepsbruk som «PU-reform» kommenteres. Eidsberg kommune bygger opp en ny særomsorg ved at mange mennesker med ulike grader av bistandsbehov bosettes i samme område. Ved å sentralisere så mange brukergrupper innenfor samme område bidrar ikke kommunen til inkludering, normalisering og individuell frihet, men derimot til segregering og stigmatisering. Man er også på kollisjonskurs med ideologien i ansvarsreformen. Det vises til departementet har fastslått at antall boenheter ved samlokalisering burde begrenses til to til fem enheter.

### Eidsberg Pensjonistforening

Det er en skuffelse at eldre forholdsvis oppgående folk ikke er nevnt i planen, og at det ikke er tiltenkt en ny plass til erstatning for Velferdssenteret. Ved et aktivt liv kan man holde seg i form lengre. Forholdene bør legges til rette og kantina hadde vært et fint samlingssted for pensjonister.

### Eidsberg Velferdssentral

Eidsberg Velferdssentral ønsker å fortsette dagens aktiviteter. Mye av arbeidet som er bygd opp vil falle bort dersom aktivitetene skal flyttes eller splittes opp.

### Indre Østfold lokallag av offentlige pensjonister

Nye boliger for demente bør etableres i god tid før 2025. Det bør også etableres flere dagplasser. Omsorgsboligene i sentrum skal benyttes til personer med pleie- og omsorgsbehov. Det bør være en minimumsbemannning til stede og det foreslås at kommunen kjøper en leilighet til fellesareal/personalbase. Personer som flyttes fra Kløverveien må få tilbud om omsorgsboliger. Det er viktig med gode sentrale lokaler som legger til rette for frivillig arbeid. Det er ikke positivt å plassere rusbelastede beboere i samme område som eldre.

### Private høringsuttalelser

Det er flere private høringsuttalelser til planen, blant annet fra brukere av Krystallen dagsenter. En høringsuttalelse peker på at det er mange gode innspill i planen. Det er bra at det satses på hjemmebaserte tjenester og tilrettelegging av funksjonalitet, men det kan ikke erstatte tilsyn. Brukere av Krystallen dagsenter er kritiske til reduksjon av arealet. Det kan føre med seg at mange ikke orker å være på Krystallen mer.

### **Rådmannens merknader:**

Den boligsosiale handlingsplanen skal være sentral i utformingen av boligpolitikken i Eidsberg kommune og skal danne grunnlaget for helhetlig tenkning og prioriteringer. Kommunene oppfordres til å utarbeide boligsosiale handlingsplaner som skal være retningsgivende for kommunens arbeid når det gjelder botilbud for ulike vanskeligstilte grupper hvor kommunen har et ansvar for å medvirke til å skaffe bolig. Når kommunen har på plass en boligsosial handlingsplan, vil kommunen lettere kunne nyttiggjøre seg de ulike virkemidlene som Husbanken har når det gjelder tilskudd og låneordninger.

Planen tar for seg boliger og botiltak av forskjellig art for personer som i mangel av økonomiske ressurser, med fysiske eller sosialmedisinske problemer ikke har mulighet til å skaffe eller bli boende i en god bolig i et godt miljø. Disse er vanskeligstilte på boligmarkedet. Et mål med arbeidet har vært å få fram en god beskrivelse av situasjonen og behovene til gruppene som faller utenfor det ordinære boligmarkedet, samt å foreslå tiltak for disse brukergruppene.

Ressursfordelingen til de enkelte tiltakene i planen skal prioriteres i årsbudsjett og økonomiplan. I investeringsbudsjettet for 2014 er det derfor satt av 4 mill. kroner, i økonomiplan for 2014 - 2017 var det satt av 24 mill. kroner i 2015 og ytterligere 16 mill. kroner i 2016.

Det er positivt med mange innspill og stort engasjement fra brukergrupper gjennom dialogmøter og høringsrunden. Disse innspillene vil bli tatt med i det videre boligsosiale arbeidet i Eidsberg kommune. Brukergruppene vil også ha en sentral rolle når de enkelte tiltakene skal planlegges og etableres.

Et sentralt tiltak som foreslås er sanering av boliger i Kløverveien-området i løpet av 2015. En forutsetning for dette er at det etableres nye botiltak. Kommunen har tildelingsrett til omsorgsboliger i David Blids gate Borettslag og Storgaten Borettslag. Disse boligene vil nå bli tildelt til mer omsorgstrengende brukere.



Det foreslås også å inngå avtaler med private utleiery og utbyggere hvor kommunen vil ha tildelingsrett. Rammeavtaler med organisasjoner om kjøp av et begrenset antall plasser for rusmiddelavhengige og psykisk syke er også et aktuelt virkemiddel. Videre foreslås det etablering av et hybelhus for vanskeligstilte på en egnet kommunal tomt.

Omgjøring av Kløverveien 1 hvor hjemmebaserte tjenester har lokaler er nødvendig for at denne tjenesten skal få utført oppgavene sine på en god måte. De hjemmebaserte tjenestene er i vekst, og vil sammen med velferdsteknologi kunne gi et godt tilbud til hjemmeboende som trenger omsorgstjenester. Ombygging og noe utbygging av dagsenteret i samme bygning vil etter rådmannens vurdering gi akseptable løsninger for brukerne.

Etablering av boliger og dagsenter for utviklingshemmede og boliger for personer med andre funksjonsnedsettelse i Kløverveien-området vil langt på vei dekke det behovet som eksisterer i dag for disse brukergruppene. På sikt vil det også være aktuelt med bygging av boliger for mennesker med psykiske lidelse og demenssykdom. Lokalisering av boliger i et sentrumsnært begrenset område vil være viktig for å kunne yte kostnadseffektive tjenester. Det er viktig med en hensiktsmessig utforming av boligene, og det er gjennomført et dialogmøte med Husbanken for å sikre at dette skjer innenfor Husbankens retningslinjer.

Etablering av møteplasser i sentrum vil være aktuelt for flere brukergrupper. I planen foreslås det at det etableres en frivilligsentral, som kan være en slik møteplass og hvor det legges til rette for ulike aktiviteter.

#### **Konklusjon:**

Boligsosial handlingsplan for 2014-2020 legges til grunn for utformingen av boligpolitikken for vanskeligstilte i Eidsberg kommune og skal danne grunnlaget for helhetlig tenkning og prioriteringer. De ulike tiltakene i planen iverksettes under forutsetning av finansiering i budsjett og økonomiplan. Tiltaksrekkefølgen er viktig og avgjørende for å kunne gjennomføre planen. Hvis noen av tiltakene fjernes eller endres vil det kunne medføre at store deler av planen ikke lar seg gjennomføre for flere av målgruppene.

#### **Vedlegg:**

Boligsosial handlingsplan 2014 - 2020

Høringsuttalelser Boligsosial handlingsplan mai 2014

# Saksframlegg

## Kommunedelplan for Slitu - Momarken - sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Knut Baastad	FE - 143, HIST - Se sak 13/54 esa	14/823

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/55	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	10.06.2014
	Kommunestyret	PS	

### Rådmannens forslag:

Saken legges fram for kommunestyret med slik **innstilling**:

Kommunedelplan Slitu – Momarken slik lagt fram ved andre gangs høring vedtas med følgende endringer:

- a. Planbestemmelse § 3.3 endres til: Handel med plasskrevende varer skal fortrinnsvis lokaliseres i N5, N6, samt i nærliggende områder rundt Morenen kjøpesenter på Gislingrud og N3 i områder som blir liggende på samme kotehøyde som kjøpesenteret. I tillegg kommer handelsområder i Brennemoen syd i følge vedtatt reguleringsplan. Totalt areal for handel med plasskrevende varer skal følge fylkesplanens nivå. Det tillates ikke utvidelse av kjøpesenter eller etablering av detaljvarehandel.
- b. Hensynssone d) i området syd for FV 128 deles slik at det blir ny hensynssone c) kulturmiljø i området med gårdsbruk og dyrka mark i følge vedlagte kartutsnitt fra Riksantikvaren. Hensynssone c) får da følgende retningslinje som innarbeides i planen: *«Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det ved eventuelle tiltak tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.»* Forøvrig skal hensynssone d) ha de avgrensingene som er vist i høringskartet.
- c. LNF-2 områder som er belagt med hensynssone c) og d) endres til LNF-1- i tråd med riksantikvarens innspill.
- d. I planbestemmelse §1 føyes følgende tekst til første avsnitt: *Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, skal det lages et planprogram, der nivå og innhold i konsekvensutredning avklares.*
- e. Planbeskrivelsen redigeres i tråd med endelig vedtak. Alternativ 1 og 2 fjernes fra planbeskrivelsen.
- f. Hensynssonen rundt kulturminnet øst i N3 fjernes fra kartet.

## Kommunestyrets vedtak:

### Hovedutvalg for miljø og teknikk innstilling:

#### Saksopplysninger:

Etter vedtak i kommunestyrene i Eidsberg og Trøgstad ble kommunedelplan Slitu-Momarken lagt ut på 2. gangs høring 4. april 2014 med høringsfrist 22. mai. Høringsbrev ble sendt ut til berørte grunneiere, innsigelsesparter, andre offentlige instanser m.fl. I tillegg ble det lagt ut informasjon på kommunenes hjemmesider med link til alle saksdokumenter. Høringen ble også annonsert i Smaalenenes avis.

#### Saksutredning:

Planforslaget ble lagt ut til første gangs høring i juli 2012 med høringsfrist 15. oktober 2012. Planforslaget inneholdt 3 hovedalternativer og 2 tilleggsalternativer. Det kom inn rundt 40 høringsuttalelser, deriblant varsel om innsigelse fra 4 instanser. Den 20. november 2013 ble det holdt mekling mellom innsigelsesmyndighetene og kommunene. Ut fra dette ble det utarbeidet nytt kartverk, planbestemmelser og planprogram. I tillegg ble det foretatt en del rettinger og justeringer av feil som var oppdaget etter forrige høring. Saken ble tatt opp til politisk behandling i Trøgstad 18. mars med et tilleggsvedtak 24. mars, og i Eidsberg ble saken behandlet 3. april.

Det ble fattet følgende likelydende vedtak i kommunestyrene:

#### KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

1. Alternativ 3 fra første gangs høring av planen danner utgangspunkt for endelig plan.
2. Kommunedelplan Slitu-Momarken sendes på annen gangs høring, med høringsfrist 22. mai 2014. Følgende tema er gjenstand for høring:
  - a. Planformål LNF legges rundt masseuttakene sør for fylkesvei 128 (gamle E18) slik vist i kart.
  - b. Hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner fjernes fra masseuttak sør for fylkesvei 128 (gamle E18) slik vist i kart
  - c. Planbestemmelse § 11 Hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner endres til: *I hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner (jfr. PBL § 11-8 d)), er ingen tiltak tillatt uten etter tillatelse fra kulturminnemyndigheten.*
  - d. Framtidig næringsområde N3 (Henningsmoen vest) utvides mot øst, der pil viser utvidelse i tidligere kart, og slik vist i kart.
  - e. Det innføres en ny rekkefølgebestemmelse § 5.3 for næringsområde N3 med følgende tekst: *Før utbygging kan skje i næringsområde N3, skal grusen tas ut ned til planbestemt kotehøyde dersom fremtidig reguleringsplan med næringsutvikling som formål, ikke tilsier et høyere nivå.*
  - f. Tillegg til planbestemmelse § 4 Utbyggingsformål (ny nr. § 4.4): Framtidig område for næringsutvikling nr. N4 (Henningsmoen øst) konsekvensutredes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
  - g. Hensynsone for grunnvann H\_120 tegnes inn slik vist i kart
  - h. I planbestemmelse § 13 Hensynsone vern av grunnvann tas forbud mot salting ut slik at teksten endres til:
    1. *Innenfor hensynsone for vern av grunnvann tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet.*

2. Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker tillates ikke.

- i. Hensynsone bevaring av landskap H\_550\_1 langs ryggen utvides slik vist i kart
- j. Planbestemmelsen § 14 til hensynsone bevaring av landskap utvides med følgende tekst:  
*Innenfor hensynsone skal ryggen stå igjen med helningsvinkel maksimalt 30 grader. Toppen av ryggen skal stå urørt i en bredde av minst 15 meter i begge retninger målt vannrett ut fra kommunegrensa, der massene ikke allerede er tatt ut. Der toppflaten ved tidspunkt for planvedtak er smalere enn 2 x 15 meter, skal helningsvinkel på sideterreng fortsatt være maksimalt 30 grader.*
- k. LNF-området nord i Monaryggen reduseres i tråd med «Krohnplanen», slik vist på kart.
- l. Hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner nr H\_730\_1 utvides vestover mot Edwin Ruud som vist i kart. 14
- m. Det legges hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner nr H\_730-3 ved Brandsrud slik vist i kart.
- n. Hensynsone ras- og skredfare/kvikkleire H\_310 inntegnes nord i planområdet. Det innføres en planbestemmelse for denne hensynsone med følgende tekst: *Innenfor hensynsone fare/kvikkleire tillates ikke bygge- eller anleggstiltak uten etter særskilt kartlegging av område stabiliteten.*
- o. Det innføres et nytt avsnitt i planbestemmelse §1 Plankrav med følgende tekst: *I områder under marin grense der det ikke er kartlagt om det er kvikkleire i grunnen, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan utredes om det er risiko for kvikkleireskred. Utredningen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Nødvendige hensyn og tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.*
- p. Ved Gislingrud endres planformål fra framtidig næringsområde til eksisterende boligområde der det er boliger/fradelte gårdsbruk.
- q. Platåveien 26 endres til næringsareal. Hensynsone grøntareal flyttes nord for eiendommen.
- r. Buffersonen nord for Platåveien mellom massetak og boliger legges inntil tomtegrenser.
- s. Tomt øst for boliger i Platåveien, mot Momarkenkrysset, får arealformålssignaturen grøntareal
- t. Detaljer i arealformål rundt Edwin Ruud gjøres om til arealformål offentlig og privat tjenesteyting.
- u. Retningslinje med båndlegging etter lov om naturvern gjøres om til planbestemmelse med samme ordlyd.
- v. Eksisterende næringsområde på Brennemoen nord, nord for kjøpesenteret, får signaturen næring.
- w. Øst i næringsområde N3 legges hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner rundt automatisk fredet kulturminne.
- x. I næringsområde N4 tillates fortrinnsvis næringsvirksomhet som etter bestemmelsene ikke bør plasseres i de andre næringsområdene p.g.a. virksomhetens art (tung industriproduksjon, råstoffutnyttelse, støv, støv og lukt). Det tillates kun virksomhet knyttet til energiproduksjon basert på fornybar energi og virksomhet knyttet til lokal råstoffutnyttelse som f.eks. masselager og knusing av masser. Mot E18 skal det til enhver tid opprettholdes en vegetasjonsskjerm.
- y. I plankartet endres kartsignaturen i feltene N5 og N6 til næring, og i tegnforklaringen endres det til Næringsvirksomhet/handel med plasskrevende varer.

3. Det gjøres følgende redaksjonelle endringer i planen:

- a. Vasdragene kartfestes

- b. Ny E18 tegnes inn i kartet
- c. Planen suppleres med ikke juridiske temakart som viser hensynssoner, kulturminner, eksisterende reguleringsplaner, samt kart som viser hvilke områder som er Monaryggen syd og øst og ved Brandsrud (jfr. planbestemmelser § 7 til 10)
- d. Feil i tall for grusmengder og gjenstående drift s 33-35 rettes opp i tråd med saksopplysningene
- 4. Planbeskrivelsen endres i tråd med punktene over
- 5. Ved neste gangs rullering av kommunedelplan Slitu-Momarken skal følgende gjøres/vurderes:
  - a. konsekvensutrede en alternativ utnyttelse av området i øst mot Momarken – Laugslet
  - b. konsekvensutrede Monaryggen med hensyn på landskapsverdier, naturmangfold, pedagogisk verdi og lokalklima – også sett i relasjon til naturmangfold.

Kommunestyret i Eidsberg vedtok i tillegg følgende protokolltilførsel:

«Eidsberg kommune ber høringsprosessen for kommunedelplanen Momarken–Slitu spesielt belyse om det er satt av tilstrekkelig areal for offentlige formål ved Brennemoen, status på næringsareal innenfor planområdet, framtidig plassering av idrettsanlegg og mulighetene for en enkel park & ride-etablering ved Momarkenkrysset.»

Ut fra dette ble planforslaget lagt ut på andre gangs høring, med høringsfrist 22. mai. Det har kommet kommentarer på om det var nødvendig å sende planen på ny høring. I rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan – og bygningsloven punkt 2.4.2 heter det:

*Det er krav om nytt offentlig ettersyn etter mekling ved endringer av betydning i forhold til det som tidligere har vært lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom kommunen kommer til at innsigelsen skal tas helt eller delvis til følge, og innsigelsen innebærer endring av vesentlig betydning i forhold til det utkast som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn, må nytt planutkast legges ut til offentlig ettersyn før det eventuelt vedtas av kommunestyret.*

I andre gangs høring er det kun enkelte spørsmål som er høringstema. Dette er endringer i forhold til alternativ 3 slik det forelå ved første gangs høring.

I høringsperioden ble det holdt et åpent informasjonsmøte 28. april. I denne perioden har også kommunens saksbehandlere deltatt på to regionale planmøter. Dette er et forum hvor statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer. I første møte, 29. april, ble planutkastet med endringer presentert. I andre møte, 13. mai, ble en del uklarheter diskutert, og disse ble enten avklart eller de er kommentert i senere høringsuttalelser fra partene.

#### **Rådmannens merknader:**

Ved høringsfristens utløp har det kommet inn 18 høringsuttalelser. Flere av disse kommenterer tema som ikke er gjenstand for høring i denne runden, og kan slik sett ikke behandles nå. Alle høringsuttalelser er likevel samlet og kommentert i saken. I tillegg er alle høringsuttalelser lagt ved saken i den politiske behandlingen.

Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold, Direktoratet for mineralforvaltning og Riksantikvaren hadde innsigelser til planforslaget. Alle har kommet med høringsuttalelser, noen til dels omfattende. Det er særskilt feillinntegningen i kartet vedr. «Krohn-planen» som har vært

utfordrende for fylkesmyndigheten. Ved slutføring av saksframlegget, har kommunene fått godkjenning fra alle partene om denne endringen. Et skriftlig protokolltillegg søkes framlagt før endelig planbehandling i kommunestyrene 19. juni.

Andre uklarheter er ryddet i underveis og beror delvis på misforståelser og delvis på at kartgrunnlaget har inneholdt endringer som ikke var tilsiktet hverken fra høringsparter eller kommuner. Noe av dette har sin årsak i at planarbeidet har trukket over lang tid og det har vært mange utgaver av både kart og bestemmelser.

Til punktene i innstillingen:

- a. I et forsøk på å rydde i kartet, blant annet ved å gi fremtidige næringsområder bokstav- og tallkoder (N1 osv), ble det avdekket ulik forståelse i hvor handel med plasskrevende varer skal kunne foregå. I tillegg har det ligget, også ved første høring, en divergens mellom plankart og planbestemmelse. Kommunenes hensikt har vært at handel med plasskrevende varer skal kunne foregå i områder nært opp til og på samme kotehøyde som dagens Morenen kjøpesenter, i tillegg til Brennemoen syd, der reguleringsplanen åpner for slik handel. Utgangspunktet for kommunene har vært å følge opp fylkesplanens intensjoner, men legge inn mulighet for å endre noe på plassering i forhold til fylkesplanens omtrentlig plasserte skravur. For å klargjøre spørsmålet, men samtidig åpne for detaljplanlegging av områder for handel med plasskrevende varer, foreslås det endring i planbestemmelse §4.3.
- b. Kulturminneforvaltningen har oppdaget en viktig detalj som de mener de burde ha sett ved første gangs høring. Det gjelder at hensynssone d) båndlegging etter lov om kulturminner sør for fylkesvei 128(gamle E18)er for stor. Den søndre delen som omfatter dyrka mark og gårdstun anbefales å legges som hensynssone c) kulturmiljø. Hensynssone c) vil da omfatte dyrka mark og gårdstun. I hensynssone c) kulturmiljø sier de da at følgende retningslinje skal tas med: *«Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det ved eventuelle tiltak tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.»* Ellers skal hensynssone d) ha de avgrensingene som er vist i høringskartet.
- c. Riksantikvaren påpeker at planformål LNF som er lagt rundt masseuttakene sør for fv. 128 (gamle E18) er avsatt til LNF2 som tillater spredt boligbygging. Dette er ikke i henhold til meklingsresultatet og må rettes opp. Med de hensynssoner som ligger i området vil boligbygging uansett kreve dispensasjon, og endring til LNF er derfor riktig.
- d. Fylkesmannen skriver at det er mangler i konsekvensutredningen (KU) . De hadde innsigelser til dette ved første gangs høring, da de mente at den samlede virkning på natur og miljø ikke var fullstendig utredet. Her heter det at det kan aksepteres at full konsekvensutredning gjøres på neste plannivå, når de tre angitt delområdene skal områdereguleres og at kravet eventuelt kan videreføres i bestemmelsen §1, knyttet til plankravet. I meklingsprotokollen heter det «En konsekvensutredning ved senere rullering må omfatte landskapsverdier, naturmangfold og lokalklima – også sett i relasjon til naturmangfold. Områdets pedagogiske verdi bør også belyses.» I det siste høringsbrevet betoner fylkesmannen at konsekvensutredning vil være nødvendig for alle nye planer i området. Kommunene har tolket teksten i meklingsprotokollen til å gjelde krav om ytterligere utredning ved senere rullering av kommunedelplan Slitu-Momarken, ikke ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Kravet, slik det nå framstår, kan innfris ved at det føyes følgende tekst til planbestemmelse §1, første avsnitt: *Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, skal det lages et planprogram, der nivå på og innhold i konsekvensutredning avklares.*
- e. Flere høringsparter har påpekt at alternativ 1 og 2 bør tas ut av planbeskrivelsen.
- f. Øst i næringsområde N3 er det lagt inn en hensynssone rundt et kulturminne som fylkeskonservatoren mener det ikke er grunn til å bevare i kanten av et stort næringsområde.

Protokolltilførsel fra Eidsberg kommunestyre har vi ikke tatt stilling til nå. Vi har vurdert det slik at vi følger Østfold fylkeskommunes tilråding om å ta disse spørsmålene i en separat planprosess. Eidsberg kommune er i ferd med å rullere sin kommuneplan, og disse vurderingene kan tas i dette planarbeidet.

### **Konklusjon:**

Utarbeidelse av kommunedelplan Slitu-Momarken har vært en lang prosess. Planområdet er stort og det er mange elementer og detaljer det skal tas stilling til. For alle parter er det bra at vi nå nærmer oss et endelig planvedtak. Kommunene kan nå egengodkjenne planen dersom vi etterkommer innsigelsesvarslene slik de framkommer i høringen. Planen kan rulleres når kommunestyrene bestemmer dette. Det vil være naturlig å ta stilling til rulling ved utarbeidelse av kommunal planstrategi som vedtas innen et år etter at nytt kommunestyre er innsatt, det vil si innen høsten 2016.

### **Vedlegg:**

Slitu-Momarken - tabell over høringsuttalelser med vurdering-endelig  
Slitu - Momarken -Andre gangs høring - 18 høringsuttalelser