

Møteinnkalling

for

Hovedutvalg for miljø og teknikk

Møtedato: 24.03.2015
Møtested: Kulturtorget, møterom 1
Møtetid: 18:00

Forfall meldes til Tone Åsrud Reime innen fredag 20.03.15.
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

Saksliste

Saksnr	Tittel
15/13	Orienteringer/drøftinger - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 24.03.15
15/14	Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 10.02.15
15/15	Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 03.03.15
15/16	Rullering av plan for fornyelse av maskinparken 2015-2019
15/17	Søknad om godkjenning som sykkelby
15/18	229/31 - Vandugbakken 16 - Bruksendring fra næring til leiligheter - Ny behandling
15/19	Søknad fra landbruks- og eiendomsmegler Ketil Koppang på vegne av Erling Johannes Grinis dødsbo v/advokat Vidar Claudi Nielsen, om tillatelse til å fradele gnr. 50, bnr. 6 fra eiendommene Sletner, gnr. 13., bnr. 1.
15/20	Kommunedelplan kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv 2015-2018
15/21	Områderegulering Mysen sentrum - Planforslag til 1. gangs behandling og offentlig høring
15/22	Reguleringsplan Trømborg kirkegård

Saksframlegg

Orienteringer/drøftinger - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 24.03.15

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033	15/659

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/13	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

1. Status drift – økonomi
2. Status VA
3. Status forprosjekter Boligsosial handlingsplan

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksframlegg

Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 10.02.15

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033	15/671

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/14	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 10.02.15 godkjennes.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Protokoller fra offentlige utvalg skal formelt godkjennes før vedtakene iverksettes. I praksis godkjenner leder Anne Berger Mysen (H) protokollen på vegne av hovedutvalget når denne er ferdigskrevet. I leders fravær i dette møtet, har nestleder Kristian Berger (H) godkjent protokollen. Informasjon om godkjent protokoll er sendt medlemmer og varamedlemmer.

Saksframlegg

Godkjenning av protokoll - Hovedutvalg for miljø og teknikks møte 03.03.15

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Åsrud Reime	FE - 033	15/673

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/15	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

Protokoll fra hovedutvalg for miljø og teknikks møte 03.03.15 godkjennes.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Protokoller fra offentlige utvalg skal formelt godkjennes før vedtakene iverksettes. I praksis godkjenner leder Anne Berger Mysen (H) protokollen på vegne av hovedutvalget når denne er ferdigskrevet. I leders fravær i dette møtet, har nestleder Kristian Berger (H) godkjent protokollen. Informasjon om godkjent protokoll er sendt medlemmer og varamedlemmer.

Saksframlegg

Rullering av plan for fornyelse av maskinparken 2015-2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Helene Østbye		15/442

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/16	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

Planen for fornyelse av maskinparken 2015-2019 ved virksomheten miljø og kommunalteknikk, tas til etterretning. Planen vil være retningsgivende for de kommende års budsjetter og økonomiplaner.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Plan for sanering og fornyelse av maskinparken ved miljø og kommunalteknikk ble behandlet i hovedutvalg for miljø og teknikk 7. mai 2008. Det er nå behov for en rullering av denne.

Det er utarbeidet en plan for utskifting av maskinparken 2015-2019.

Virksomheten miljø og kommunalteknikk har i dag ansvaret for mange kommunaltekniske oppgaver. I planen er det forutsatt at virksomheten fortsatt skal utføre de samme oppgaver som i dag, og at vi fortsatt vil ha ansatte nok til å betjene utstyret.

Vi har i dag en gjennomsnittsalder på maskinene på 9,7 år på anleggsavdelingen, mens gjennomsnittsalderen på maskinene ved grønt/parkavdelingen er 13,4 år. I virksomhetsplanen er det satt opp at gjennomsnittsaldere på maskinene skal være 7-8 år.

Planen legger opp til investeringer for totalt 4,4 millioner kroner i perioden 2015-2019.

Rådmannens merknader:

For at de ansatte i virksomheten skal kunne jobbe effektivt, må maskinparken de disponerer

være funksjonell. Det er også viktig for å kunne bistå med andre kommunale oppgaver, og ikke minst av beredskapshensyn med tanke på vei, samt vann og avløp.

Forventningene til kvaliteten på leverte tjenester øker, og det er økende forventninger om bistand til andre virksomheter. For å møte disse forventningene, er det nødvendig å ha en formålstjenlig maskinpark.

Erfaringsmessig er det en fordel å ha en jevn utskiftning av maskinparken for å slippe å måtte ta investeringene i skippertak senere.

Konklusjon:

Planen for fornyelse av maskinparken 2015-2019 ved virksomheten miljø og kommunalteknikk, tas til etterretning. Planen vil være retningsgivende for de kommende års budsjetter og økonomiplaner.

Vedlegg:

Plan for fornyelse av maskinparken 2015-2019

Saksframlegg

Søknad om godkjenning som sykkelby

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kjell Olausen	FE - 024, FA - Q21, HIST - esa 13/1829	14/2150

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/17	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015
	Kommunestyret	PS	

Rådmannens forslag:

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

Eidsberg kommunestyre vedtok i møte den 25.09.2014, sak 14/65, temahefte «Hovednett for sykkeltrafikk i Mysen og omegn», og vil med dette vedta at Eidsberg kommune nå søker om å bli sykkelby på linje med de øvrige byene i Østfold.

Det fremmes slik søknad i fellesskap med Askim kommune.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

Saksopplysninger:

Statens vegvesen har i løpet av 2014 utarbeidet et temahefte benevnt «Hovednett for sykkeltrafikk i Mysen og omegn». Hovedutvalg for miljø og teknikk vedtok denne planen i sitt møte den 16.09.2014 sak 14/64, og kommunestyret vedtok planen endelig i sitt møte den 25.09.2014, sak 14/65.

Som en videre oppfølging av denne planen kan det nå sendes søknad om å bli sykkelby på linje med de øvrige byene i Østfold. Status som sykkelby anses som viktig med henblikk på

videre framdrift og prioriteringer for gjennomføring av prosjektene som er angitt i temaheftet.

Rådmannens merknader:

Som en oppfølging av nevnte temahefte har vi gjennomført møte med Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune den 27.01.2015. Under dette møtet kom det frem at kommunen nå burde søke om å bli sykkelby som en oppfølging av vedtatt temahefte da dette innebærer en mer formell status og anses viktig med tanke på å komme videre med prioriteringer knyttet til fysisk gjennomføring av anførte tiltak.

Videre ble det gitt uttrykk for at det med tanke på å få et positivt vedtak var viktig at Eidsberg og Askim kommuner fremmet en felles søknad. Det anføres her at Askim kommune også har vedtatt sin hovedplan for sykkeltrafikk i kommunen.

Med henvisning til dette har vi avholdt et møte med Askim mandag den 16.02.2015 hvor innhold og framdrift av en slik søknad ble drøftet. Askim kommunestyre har allerede vedtatt at kommunen skal sende slik søknad, men det er enighet om at vi skal utarbeide en felles søknad for begge kommuner. Det forutsettes derfor at Eidsberg kommune vedtar at søknad skal sendes, og at en slik søknad sendes sammen med Askim kommune.

En søknad om å bli sykkelby skal sendes Østfold fylkeskommune som i sin tur oversender denne til Statens vegvesen.

Saksframlegg

229/31 - Vandugbakken 16 - Bruksendring fra næring til leiligheter - Ny behandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Inger Lise Løken	GBNR - 229/31 , HIST - 14/203 esa	14/2513

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/18	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

1. Hovedutvalg for miljø og teknikk gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen «Gymnaskvartalet», fra blandet formål Næring/skole til formål bolig, i Vandugbakken 16 i Mysen.
2. Andre løsninger for innkjøring til eiendommen må vurderes.
3. Bruksendringen må behandles som delegert sak før arbeidene kan igangsettes.
4. Det forutsettes at gebyr pålydende kr. 4650,- for politisk behandling av dispensasjon, betales.
5. Dette vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens § 28. Klagefristen settes i medhold av samme lovs § 29 til 3 uker fra mottatt varsel.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Fredrik Strengen, ved ansvarlig søker Tegnekontoret Henning Dahl, søkte i rammesøknad datert 07.02.2014 om rammetillatelse for etablering av leiligheter i eksisterende næringslokaler på eiendommen Vandugbakken 16, gnr. 229 bnr. 31. Det ble søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for Mysen §2.9 og reguleringsplanen for Gymnaskvartalet §2.12, for bruksendring fra næring til bolig i første etasje og underetasje.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er at lokalene har blitt stående tomme på grunn av store endringer av nærings- og handelsmønsteret i Mysen. Bygget har allerede en leilighet i

2. etasje, og eier ønsker å benytte bygget til noe som markedet etterspør, to leiligheter – en i hver etasje. Bygget skal oppgraderes med endret fasade på gateplan. Planene for utbygging av skole- og næringsarealet i Gymnaskvartalet anses som usikre, og søker mener det vil være positivt for eiendommen at den blir mildt oppgradert og benyttet. Dette vil gi området preg av aktivitet.

Administrasjonen innstilte positivt på søknaden, med vilkår om at andre løsninger for innkjøring til eiendommen vurderes.

Saken ble behandlet i hovedutvalg for miljø og teknikk 06.05.2014, sak 37/14. Hovedutvalget ønsket ikke å gi tillatelse til etablering av leiligheter i Vandugbakken 16, og de ønsket ikke å fravike gjeldende kommuneplan som legger opp til næring i 1. etasje.

Vedtaket fra møte i hovedutvalget ble påklaget av tiltakshaver Fredrik Strengen i brev datert 04.06.2014.

Klagesaken ble behandlet i hovedutvalg for miljø og teknikk 16.09.2014. Hovedutvalget tok ikke klagen til følge og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalget gir ikke dispensasjon fra blandet formål næring/offentlig formål til bolig regulert i område benevnt "Gymnaskvartalet" fra 29.05.08.
2. Dette vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens § 28. Klagefristen settes i medhold av samme lovs § 29 til 3 uker fra mottatt varsel om vedtak.

Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Østfold for endelig behandling 10.10.2014.

I vedtak fattet av Fylkesmannen i Østfold, datert 14.01.2014, opphever Fylkesmannen kommunens vedtak om å avslå søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven på grunn av saksbehandlingsfeil, jf. Forvaltningsloven § 41. Dispensasjonsvedtaket etter plan- og bygningsloven § 19-2 er mangelfullt begrunnet, jf. Forvaltningsloven § 41. Kommunen må derfor behandle saken på nytt.

Rådmannens merknader:

Fylkesmannen skriver i sin saksutredning under «Tiltakets forhold til plan» at rådmannen i saksforberedelsen har lagt til grunn at eiendommen ligger utenfor kommunedelplanen for Mysen Sentrum av 22.02.07. Fylkesmannen er uenig i dette.

Administrasjonen har beskrevet i saksutredningen at tiltaket ligger utenfor reguleringsplanen for Mysen sentrum (Sentrumsplanen), men den ligger innenfor Kommunedelplanen for Mysen. Sentrumsområdet som beskrives i kommunedelplanen er identisk med reguleringsgrensen for Mysen sentrum. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at bestemmelsene i kommunedelplanen som gjelder for sentrumsområdet ikke kommer til anvendelse. I henhold til plan- og bygningsloven § 1-5 går ny plan foran eldre plan ved eventuell motstrid mellom planer for et bestemt område. Ettersom reguleringsplan for Gymnaskvartalet er sist revidert 29.05.08, er det denne som gjelder.

Fylkesmannen ønsker en utdyping av hvorfor kommunen legger til grunn at det kreves dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2.12 hvor det står:

«Blanding av formålene på den enkelte grunneiendom er ikke tillatt. Enten skal det være rent skoleformål (rødt), eller så skal det være rent boligformål (gult) eller næringsformål (blått).»

Fylkesmannen kan ikke se hvordan en bruksendring av første- og underetasje, som medfører at hele bygget brukes til boligformål, vil være i strid med denne bestemmelsen.

Administrasjonen ser at tiltaket ikke kommer i strid med denne bestemmelsen. Tiltaket er imidlertid i strid med formålet i *planen*. Det kreves derfor ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2.12 slik som beskrevet i den opprinnelige saksutredningen datert 06.05.2014, men det kreves dispensasjon fra planformålet næring/skole i reguleringsplanen for å kunne tillates.

Fylkesmannen opphever Eidsberg kommunes vedtak datert 06.05.2014 med bakgrunn i at kommunens vedtak har manglende begrunnelse. Vedtaket er heller ikke begrunnet ytterligere i klagebehandlingen, slik at man kan anse den mangelfulle begrunnelsen reparert i etterkant. Manglende begrunnelse anses som en saksbehandlingsfeil. Etter Fylkesmannens oppfatning kan det ikke utelukkes at den mangelfulle begrunnelsen for dispensasjonsvedtaket kan ha virket inn på vedtakets innhold. Dette gir i tillegg Fylkesmannen som klageinstans et utilstrekkelig grunnlag for å vurdere om vedtaket lider av innholdsmessige feil, herunder om det er tatt utenforliggende hensyn. Fylkesmannen skriver også at det er antatt i rettspraksis at mangler ved begrunnelsen kan tyde på svikt i selve avgjørelsen, og derved føre til ugyldighet, jf. Rt 1981 s. 745.

Fylkesmannen ber kommunen i den fornyede behandlingen om å ta stilling til om vilkårene for dispensasjonen er oppfylt etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd. Dersom kommunen kommer til at vilkårene er oppfylt og dispensasjonssøknaden likevel avslås, bes kommunen om å gjøre rede for hvilke skjønnsmessige vurderinger kommunen har gjort.

I rådmannens merknader i særutskrift fra møte i hovedutvalg for miljø og teknikk 06.05.2014 er tiltaket vurdert ut i fra vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2. Administrasjonen kan ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi en dispensasjon vil i dette tilfellet være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningen er allerede benyttet til bolig i andre etasje. Administrasjonen er enig med søker i at en bruksendring til boliger i hele bygget vil bidra til en hensiktsmessig bruk av lokalene, i stedet for tomme forretningsvinduer ut mot gateplan. I søknad om dispensasjon skriver søker at ettersom man anser videre utbyggingsplaner for skole og næring som usikker, kanskje mange år inn i fremtiden, vil det være positivt for eiendommen at den blir mildt oppgradert og benyttet. Når bygget blir brukt til bolig vil dette gi området preg av aktivitet i stedet for at det står tomt og gir preg av forfall. Eier ønsker dessuten å benytte bygget til noe som markedet etterspør. Søker viser forståelse for at eiendommen som tiltaket står på kan bli innlemmet i skoleformål i fremtiden.

Eiendommen har avkjørsel fra riksveg 22, Vandugbakken. Dette er en dårlig utformet avkjørsel. Det vil bli utvidet bruk av denne ved en bruksendring fra 1 til 3 leiligheter. Avkjørselen ligger i bunnen av Vandugbakken, og man må krysse fortauet. Syklister kommer ofte i stor fart ned fortauet i Vandugbakken. Dette kan skape farlige situasjoner ved avkjørselen.

Administrasjonen ber om at søker ser på alternative løsninger for innkjøring til eiendommen.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at det gis dispensasjon fra planformålet skole/næring til boligformål i Vandugbakken 16 i Mysen, i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Andre løsninger for innkjøring til eiendommen må vurderes.

Selve søknad om tillatelse til bruksendring må behandles som delegert sak før arbeidene igangsettes.

Hovedutvalg for miljø og teknikk må i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 begrunne et eventuelt avslag. Slik begrunnelse kan være at kommunen ønsker å se tiltaket i en større sammenheng, og dermed kan kreve at området/tiltaket inngår i en reguleringsplan i stedet for å innvilge enkeltdispensasjoner.

Vedlegg:

229/31 - Vandugbakken 16 - Bruksendring og fasadeendring - klage på vedtak om avslag
VANDUGBAKKEN 16 - gnr229 bnr31 - Vedtak fra møte i HOMT søknad om dispensasjon
06052014

22931 - Vandugbakken 16 - Bruksendring fra næring til leiligheter - klage

229/31 - Vandugbakken 16 - Bruksendring og fasadeendring - vedtak i klagesak -

fylkesmannen opphever Eidsberg kommunes vedtak om å avslå søknad om dispensasjon for bruksendring av forretningslokale til bolig - kopi av brev til Fredrik Strengen

Saksframlegg

Søknad fra landbruks- og eiendomsmegler Ketil Koppang på vegne av Erling Johannes Grinis dødsbo v/advokat Vidar Claudi Nielsen, om tillatelse til å fradele gnr. 50, bnr. 6 fra eiendommene Sletner, gnr. 13., bnr. 1.

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Knut Baastad	GBNR - 50/6, FA - L33	15/417

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/19	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

1. I medhold av jordloven av 12. mai 1995, §§ 1 og 12, gis tillatelse til fradeling av gnr.50, bnr. 6, totalt ca 271 dekar, fra eiendommen Sletner, gnr. 13, bnr. 1.
2. I medhold av gjeldende reglement må søker betale et saksbehandlingsgebyr på kr 2000,00. Regning ettersendes.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningsloven § 28. I henhold til samme lov § 29 er klagefristen 3 uker fra melding om vedtaket er mottatt.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

I søknad mottatt 9. februar søker landbruks- og eiendomsmegler Ketil Koppang om tillatelse til å fradele gnr. 50, bnr. 6 fra eiendommene Sletner, gnr. 13, bnr. 1. Det søkes på vegne av Erling Johannes Grinis dødsbo v/advokat Vidar Claudi Nielsen.

Gnr. 50, bnr. 6 er en teig av eiendommen Sletner, og har et areal på 271 dekar. Av dette er ca 185 dekar produktivt skogareal(LNF 1) og resten er avsatt til råstoffutvinning i gjeldende kommunedelplan for Slitu - Momarken.

Som et ledd i salg av eiendommen Sletner ønskes teigen 50/6 fradelt for å selges som en selvstendig eiendom.

Gårdene Sletner (13/1) og Slitu (17/1) er begge i dødsboets eie. Søknad om å selge disse to eiendommene som to selvstendige enheter ligger for tiden til behandling hos Fylkesmannen i Østfold. Eidsberg kommune har gitt uttalelse i denne saken der de anbefaler at eiendommene skal kunne selges som to selvstendige enheter. I denne saken tas derfor forbehold om Fylkesmannens avgjørelse.

Søknaden som er til behandling nå gjelder en teig av eiendommen Sletner (13/1). Sletner er en større landbrukseiendom i vår kommune, med 562 dekar fulldyrka jord, 55 dekar innmarksbeite, 1270 dekar produktiv skog og 126 dekar annet areal. Teigen som søkes fradelt er et område på 271 dekar som ligger nord for fylkesvei 128, og er en del av Monaryggen. Området er matrikkelenheten gnr. 50, bnr. 6.

Søkers formål med fradelingen er å få realisert boets aktiva på den beste økonomiske måte, fordi pengene skal gå inn i en stiftelse som skal komme lokale og allmenne tiltak i Eidsberg til gode. Ved å fradele teigen og selge denne særskilt, ser en da for seg at dette vil gi en større salgssum for eiendommen totalt sett.

Søker skriver bl.a. følgende i sin begrunnelse:

«Organiseringen av driften i grustaket tilsier at en mest tjenlig og variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området med hensyn på arbeid vil være å fradele arealet for råstoffutvinning fra den øvrige landbruksdriften.

Det er en naturlig samfunnsutvikling at en gårdbruker ikke nødvendigvis vil begi seg inn på å investere i et grustak. Slik situasjonen er i dag gir grusforekomstene ingen inntekter til Sletner Gård. Det har tilkommet nye bestemmelser i mineralloven. Driftskonsesjon krever kompetansekrav gjennom bergteknisk ansvarlig. Det kreves en godkjent driftsplan av Direktoratet for mineralforvaltning sammen med søknad om driftskonsesjon. Driftsplanen skal danne grunnlag for hvordan utvinning av forekomsten skal foregå. Per i dag er ikke arealene som tilhører Sletner Gård en del av en driftsplan. Dagens situasjon er ingen driftsmessig god løsning og tilgodeser heller ikke et vern om arealressursene.

En fradeling av arealet med formål råstoffutvinning vil styrke den gjenværende del av landbruksdriften for den som vil investere i landbruksnæringen. Investeringen for den som vil kjøpe Sletner Gård vil bli mindre kapitalkrevende. Den del av teigen i LNF området hvor det er skog vil heller ikke gi noe ressursgrunnlag for Sletner Gård. Grunnet båndlegging og hensynsoner er arealet ikke egnet til å gi Sletner inntekter. Sletner Gårds øvrige arealer er av en slik størrelse at dens ressursgrunnlag bør være tilstrekkelig uten matrikkelenheten gnr. 50, bnr. 6.»

Rådmannens merknader:

Arealet som søkes fradelt omfattes er både LNF 1 – område og område for råstoffutvinning.

Hele området er også innenfor regulert områder, henholdsvis Mona øst og Mona vest. Siste vedtatt plan i området er kommunedelplan Slitu – Momarken, vedtatt 19. juni 2014. Denne planen gjelder der det er motstrid med eldre planer. For tiden arbeides det med å lage en områderegulering for 4 eiendommer der hele teigen 50/6 er innenfor planområdet. Dette planarbeidet er i startfasen der planprogrammet vedtas i disse dager. Dette planarbeidet er et ledd i å få på plass en driftskonsesjon for grusuttakene i området.

Vurdering etter Jordlovens §§ 1 og 12:

Denne saken blir å vurdere i forhold til delingsbestemmelsen i jordlovens § 12, jfr. § 1, og Rundskriv M-1/2013 om omdisponering og deling. Loven sier klart at eiendom som nyttes, eller kan nyttes til jord- eller skogbruk, ikke kan deles uten etter samtykke fra jordlovmyndighetene.

Det som er spesielt i denne saken er at den delen av eiendommen som er avsatt til råstoffutvinning ikke omfattes av jordloven, jfr. Jordlovens § 2, Virkeområde, der det bl.a. står:

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) *I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.*
- b) *I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til*
 1. *bebyggelse og anlegg, -----*

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndighetene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei. ----- (mrk.:§9 gjelder omdisponering)

Det er ikke fattet vedtak om at §§ 9 og 12 skal gjelde for planområdet. Dette innebærer at disse paragrafene bare gjelder for den delen av teigen som er LNF 1 –område.

I denne saken har eierrepresentanten søkt om fradeling av hele teigen gnr. 50, bnr. 6, og derfor må saken vurderes i forhold til jordlovens §§ 1, Formålsparagrafen, og 12, Deling.

Paragraf 1 har følgende ordlyd:

§ 1.Føremål

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 § 12 fikk vesentlige endringer ved lov 10. juni 2013 *Om endringar i jordlova.* Paragraf 12 har bl.a. følgende ordlyd:

«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.»

Hensikten med endringene av 10. juni 2013 var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud slik det var tidligere. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

I dette tilfelle er det ønske om å fradele skogarealet og området for råstoffutvinning for å selge dette som en enhet til kjøpere som kan ivareta denne teigens ressurser.

I denne saken er det utvilsomt slik at en fradeling vil svekke eiendommen Sletner sitt ressursgrunnlag, og dermed svekke inntektsgrunnlaget for landbrukseiendommen som helhet. Den som måtte erverve Sletner inkl. omsøkte teig vil ha både arealressurser og inntekter fra råstoffutvinning. Den fradelte teigen vil også bli en lite rasjonell eiendom med et skogareal på 185 dekar. På den annen side har vi forståelse for søkers argumentasjon om at *«en fradeling av arealet med formål råstoffutvinning vil styrke den gjenværende del av landbruksdriften for den som vil investere i landbruksnæringen. Investeringen for den som vil kjøpe Sletner Gård vil bli mindre kapitalkrevende. Den del av teigen i LNF området hvor det er skog vil heller ikke gi noe ressursgrunnlag for Sletner Gård.»*

I saken skal det også vurderes om delingen er i samfunnets interesse, og om den vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal ikke bare tas hensyn til de drifts- og miljømessige ulemper en fradeling vil få for eiendommen som deles. Det skal også tas hensyn til eventuelle ulemper landbruket i området blir påført.

For at en skal kunne ta hensyn til slike ulemper må ulempene være konkret påregnelige og ha en viss styrke og et visst omfang. I denne saken vil den omsøkte teigen bli en omsettelig eiendom hvis fradelingen gjennomføres. Dette innebærer at det må tas i betraktning at det i framtida kan oppstå konflikter mellom landbruksinteresser og andre interesser i området. Vi anser likevel ikke at en fradeling vil medføre noen økning i mulige framtidige ulemper. Den omsøkte teigen har ikke felles grenser med resten av eiendommen Sletner, og de driftsmessige ulempene ved å fradele vil ikke bli større om teigen 50/6 tillates fradelt.

Konklusjon:

Denne saken er utfordrende i forhold til de hensyn vi skal ta til landbruket. Det er både fordeler og ulemper med å tillate den omsøkte deling. Argumentene fra søker er i det store og hele økonomisk betinget. Vil det være mulig å få en høyere salgspris totalt sett ved en deling en ved å selge alt under ett? I kommunens vurdering av saken tas ikke hensyn til mulige økonomiske gevinster ved den ene eller andre løsning. Vi kan vanskelig se at den omsøkte fradelingen er i samfunnets interesse, men vi kan heller ikke se at den medfører noen ulempe for samfunnet.

Ettersom både et ja og et nei til deling kan forsvares med gode argumenter velger vi å se på hensikten bak endringene av loven i 2013, at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Ut fra en helhetsvurdering, og i tråd med føringer gitt i medhold av lov, anser vi derfor at den omsøkte fradeling kan innvilges.

Vedlegg:

Sletner 13-1 og 50-6

Saksframlegg

Kommunedelplan kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv 2015-2018

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Knut Olav Brekk Lund Sæves	FE - 141	14/3854

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/13	Hovedutvalg for kultur og oppvekst	PS	24.03.2015
15/20	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015
	Kommunestyret	PS	

Rådmannens forslag:

Saken legges fram for kommunestyret med slik innstilling:

Kommunedelplan kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv 2015-2018 vedtas.

Kommunestyrets vedtak:

Hovedutvalg for kultur og oppveksts innstilling:

Hovedutvalg for miljø og teknikks innstilling:

Saksopplysninger:

«Kommunedelplan for kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv» har vært ute til høring i seks uker. Samtidig har utvidet styringsgruppe for idrettsanlegg gjennomført arbeidet med sikre oversikt over langsiktige behov og ønsker for idrettsanlegg. Både høringsinnspillene og resultatet av styringsgruppas arbeid er vurdert og behandlet i forhold til endelig planforslag.

Denne planen er den første «Kommunedelplanen for kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv». Den erstatter tidligere «Kommunedelplan for anlegg og områder for fysisk aktivitet og friluftsliv» og «Temaplan for Kultur». Rullering av planen vedtas i ny planstrategi. Kommunedelplanen må ses i relasjon til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og er et grunnlagsdokument som er retningsgivende ved rullering av sentralt planverk som eksempelvis økonomiplan, budsjett, arealplaner og styringsdokumenter.

Kap 2.5 «Langsiktige behov for tiltak – anlegg og områder» og 2.6 «Prioritert handlingsprogram 2015 – 2018» skal rulleres årlig.

Rådmannens merknader:

Eidsberg kommune skal være et godt sted å leve, og et attraktivt sted å bo, besøke og drive næring. For å lykkes med utviklingen av vårt lokalsamfunn, er kommunens attraksjonskraft det helt sentrale omdreingspunktet for vår virksomhet. Kan Mysen bli Østlandets mest attraktive småby? Naturligvis!

Gjennom en målrettet satsing på å realisere potensialet i Kulturtorget, utvikle Høytorp fort som mangfoldig arena, samarbeide godt med en engasjert og aktiv frivillig sektor, arbeide for gode idrettsanlegg, og spille på lag med næringslivet for å utvikle Mysen sentrum – finnes alle muligheter i Eidsberg!

Kommunens virksomhet innen kultur- og idrettsfeltet vil være en sentral aktør i denne prosessen, og retningslinjene den skal arbeide etter, er å finne i denne kommunedelplanen, som for øvrig består av fire deler; Felles del, Kultur, Idrett og friluftsliv og Kulturminnevern

Behandling av høringsinnspillene er å finne i vedlegget «Oversikt over høringsinnspill med kommentarer». Høringsutkastet for planen og innkomne innspill er også vedlagt saken.

Konklusjon:

«Kommunedelplan for kultur, kulturminnevern, idrett og friluftsliv» som skal være et viktig verktøy for å skape god livskvalitet og attraksjonskraft for Eidsberg kommune, vedtas.

Vedlegg:

Kommunedelplan - Kultur Kulturminnevern Idrett og friluftsliv 2015-2018

Oversikt over høringsinnspill med kommentarer

Kommunedelplan 2014 - planforslag 22092014

FW Tennishall

tennishall - Plan snitt fasader

Uttalelse til høring av Kommunedelplan for Kultur - idrett og friluftsliv i Eidsberg kommune

Høringsuttalelse kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv i Eidsberg

Høringsinnspill - Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2015-2018

Oversendelsesmail - Høringsinnspill - Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2015-2018

Høringsinnspill til kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2015-2018

oversendelsesmail - Høringsinnspill kommunedelplanen MSK

Innspill til kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv fra Fortidsminneforeningen, Indre Østfold lokallag

Kommentarer til kommunedelplan for kultur

Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv - høringsuttalelse fra Hærland IL
Høringsinnspill på kommunedelplanen for kultur, idrett og friluftsliv - ny skolegård
Kirkefjerdings skole

Anbud Kirkefjerdings Skole

Kirkefjerdings skole oversiktskart

Parkour

Uttalelse til høring av kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv, Eidsberg kommune

Uttalelse til høring av kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv, Eidsberg kommune

Uttalelse - kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv

Uttalelse. Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv. Eidsberg kommune

Eidsberg idr. fril protokoll

Innspill Trømborg IL

Kommunedelplanen for kultur, idrett og friluftsliv

Kommunedelplanen for kultur, idrett og friluftsliv - Slitu IF

Kommunedelplanen for kultur, idrett og friluftsliv - Innspill Motorsportpark

Motorpark_kommune

Vaffelbasert høring på kulturtorgnatta

Saksframlegg

Områderegulering Mysen sentrum - Planforslag til 1. gangs behandling og offentlig høring

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kjell Olausen	FA - L12, HIST - 13/167	15/636

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/21	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

Hovedutvalg for miljø og teknikk godkjenner det fremlagte forslag til «Områdereguleringsplan Mysen» lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens §12-10 med høringsfrist satt til 6 uker.

Planen er en revisjon av någjeldende sentrumsplan for «Mysen» fra 1986 med tillegg av et område vest for jernbanen benevnt «Bydel Vest» og er utarbeidet som en områdereguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens §12-2.

Vedlagt saken utarbeides det en KU (konsekvensutredning) for ny «Bydel Vest». KU omfatter de lovbestemte temaer da det her er snakk om en helt ny bydel med omfattende utbygging.

Med henvisning til tidligere godkjent planprogram og omtale av KU for sentrumsområdet, anses det ikke som nødvendig i samme grad å utarbeide en omfattende KU for Mysen gamle sentrum da det her i hovedsak kun er snakk om fortetting.

I områdene «Nordre Mysen», «Sagtomta» og «Gjensidigekvartalet er det tenkt en mer omfattende utbygging, og for disse tre kvartalene/utbyggingsområdene ligger det inne som forutsetning at det blir stilt krav om utarbeiding av detaljreguleringsplaner med KU i medhold av plan- og bygningslovens §12-3. I tillegg forutsettes det at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for utbygging langs sydsiden av Smedgata etter hvert som en utbygging finner sted mellom Bergerkrysset og Skolegata. Da dette vil bli utbygging på sikt og i etapper, vil en slik detaljregulering foregå etappevis.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Denne planprosessen startet opp i 2013 med arbeid knyttet til rullering av kommunedelplan Mysen fra 2007. Oppstartsvedtak ble fattet i hovedutvalg for miljø og teknikk i 2013, og varsel om oppstart og fremlegg av planprogram ble i medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser sendt ut på høring.

Under høringen kom det inn uttalelser fra Østfold fylkeskommune datert 29.07.2013, Fylkesmannen i Østfold datert 28.08.2013, Statens vegvesen datert 11.09.2013 og fra ROM eiendom datert 19.07.2013.

Etter en bred debatt i styringsgruppa for sentrumsplanen, samt etter råd fra fylkeskommunen, ble det enighet om at man ønsket et større detaljeringsnivå enn en kommunedelplan kunne gi. Det ble derfor fremmet et ønske om å utarbeide en områdereguleringsplan for selve sentrumsområdet, og at det øvrige området innenfor plangrensen for Mysen byområde/kommunedelplanene fra 2007 skulle inngå i arbeidet med rullering av kommuneplanen.

Arbeidet ble da i realiteten konsentrert om revisjon/rullering av eksisterende sentrumsplan for Mysen fra 1986 med tillegg av området vest for jernbanen. Dette området er gitt benevnelsen «Bydel Vest».

Hovedutvalg for Miljø og Teknikk vedtok derfor et nytt oppstartsvedtak i 2014. Oppstartsvedtaket innebar at det tidligere fremlagte planprogrammet fortsatt skulle gjelde, og vedtaket ble sendt ut på høring.

Det ble i denne sammenheng mottatt uttalelser fra Østfold fylkeskommune datert 05.05.2014 og fra Statens vegvesen datert 05.05.2014.

Under denne planprosessen er det lagt opp til en omfattende brukerinformasjon gjennom 2 åpne bykonferanser med i snitt 80 deltakere, møter med gårdeiere samt at det er gjennomført en kartlegging med gårdeiere i regi av FAVO. Avslutningsvis gjennomførte vi en Workshop hvor alle sentrale aktører og gårdeiere i sentrum var invitert. De innspill som har fremkommet gjennom denne prosessen er drøftet i styringsgruppa og i stor grad hensyntatt i den fremlagte planen.

I tillegg til dette etablerte kommunen et byplankontor i Mysen sentrum hvor publikum kunne komme innom for å diskutere planen og komme med innspill. Alle disse tiltakene ble annonsert i lokalpressen og på kommunens hjemmesider, samt fikk god pressedecking underveis. Det anses således at plan- og bygningslovens bestemmelser knyttet til medvirkning i planprosessen i Kap.5 er ivaretatt på en god måte.

Utover dette er det også avholdt 2 møter med sentrale aktører innenfor kollektivtrafikk hvor diskusjonen var knyttet rundt tema «Kollektivknutepunkt Mysen». I disse møtene deltok representanter fra NSB og jernbaneverket, samferdselsseksjonen i Østfold fylkeskommune, Østfold kollektivtrafikk, Statens vegvesen, ROM eiendom og Nettbuss Øst. De innspill som

her har fremkommet knyttet til tilrettelegging for kollektivtransport, er langt på vei ivaretatt i planen.

Oppdraget med å utarbeide områdereguleringsplanen ble etter en omfattende tilbudsrunde gitt til Østre Linje Arkitektur og Landskap i Askim.

Rådmannens merknader:

Styringsgruppa for områdereguleringsplanen har så langt hatt 14 ordinære møter, og i tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter. Maren Hersleth Holsen var leder i styringsgruppa frem til januar i år, og deretter har Anne Borger Mysen tiltrådt denne funksjonen.

Arbeidet med områdereguleringsplanen er nå kommet så langt at den kan legges frem til første gangs behandling i hovedutvalget. Med selve planforslaget følger bestemmelser samt en KU- Konsekvensutredning for hele bydel vest. Her er det valgt full KU grunnet det forhold at vi her får en helt ny bydel med omfattende utbygging av i hovedsak ny boligbebyggelse. Inne i denne KU ligger det en ROS-analyse og utredninger knyttet til støy og flom/ras – stabilitetsrapport.

Med henvisning til Plan- og bygningslovens Kap.4 §§4-1, 4-2 og 4-3 anses derfor at vår nye bydel vest skal gjennomgå en totalvurdering gjennom en KU som vedlegg til planforslaget.

Når det gjelder full KU for Mysen gamle sentrum, så har rådmannen vurdert plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 1.1.2015 slik at man i store deler av dette området kun får vanlig fortetting med næring/bolig på mindre ledige arealer. Det vil således etter vår faglige vurdering ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det vises også her til at vi har foretatt grunnundersøkelser og har grunnrapporter fra 18 forskjellige områder i sentrum som klart viser grunnforhold og stabilitet. Det mest utfordrende området i sentrum er i øst i «Måsanområdet». Her er imidlertid hele området allerede ferdig utbygget.

På «platået» i det gamle sentrum, i «Gjensidigekvartalet» og på «Sagtomtaområdet» er det gjennom byggeprosjekter og grunnundersøkelser konstatert god byggegrunn med mye grusavsetninger etter den historiske iselva fra breen/Monaryggen. Dette har vi god dokumentasjon på gjennom tidligere byggeprosjekter i disse områdene. For øvrig dekker vedlagte ROS-analyse hele Mysenområdet slik at eventualiteter for uventede hendelser skal være dekket her.

Når det gjelder fare for flom og ras, så har vi gjennom flere 10-år med oppfølging og gjennom tett oppfølging av forholdene langs Hæravassdraget/ Mysenelva konstatert at det ikke er fareområder i planområdet. Det er ikke registrert ras i dette området i denne perioden, og flomtopper i elva har ikke medført problemer for hverken bebyggelse eller annen teknisk infrastruktur. Kommunen anser derfor at dette er et tema man har rimelig god kontroll og oversikt over.

I dette sentrale byområdet er det lagt til rette i områdereguleringsplanen for en detaljeringsgrad som gir grunnlag for søknader om tiltak uten ytterligere plankrav.

Unntak fra dette blir en utbygging i 3 sentrale områder: Nordre Mysen, Sagtomta og Gjensidigekvartalet. I disse områdene blir det lagt til rette for en større kvartalsvis utbygging med i hovedsak boliger, men også næring både på Sagtomta og i Gjensidigekvartalet. Her forutsetter vi i planen at det skal utarbeides en detaljreguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12-3.

Denne forutsetningen knyttet til detaljreguleringsplan med KU vil også ligge inne som et krav ved utbygging langs Smedgata. Imidlertid ser rådmannen for seg at en utbygging her vil skje som en etappevis utbygging slik at strekningen vil bli detaljregulert etappevis etter utbyggeres ønske. Det legges likevel opp til et helhetlig utbyggingsmønster langs gata.

Planen legger generelt opp til en fortetting innenfor en planbegrensning lagt etter sentrumsplanen fra 1986 med tillegg av Bydel vest med mål om å kunne doble befolkningen i sentrum fra dagens ca 2500 til ca 5000. I den sammenheng er det størst utviklingspotensiale på nevnte områder; Sagtomta, Gjensidigekvartalet og Nordre Mysen med Smedgata på lengre sikt.

Den nye planen tar også med bevaringstanken fra kommunedelplanen fra 2007 slik at bevaringsverdige bygningsmiljøer kan tas vare på. Dette gjelder bl.a. Brandsrudgårdene i Smedgata, Apotekergården, bybebyggelsen som kom etter jernbanens ankomst i 1882, dvs i perioden 1882-1925, og også gammel trehusbebyggelse fra før 1880 som Krosbygården, baker Andresen, Kaupang, den gamle trehusbebyggelsen ved Festiviteten, og ikke minst gårdstunet på Nordre Mysen med omliggende park/hage og «Hamilbrønnen». Det anses som viktig å bevare disse bygningsmiljøene med tanke på Mysens identitet og opprinnelse med bystruktur.

Eksisterende trafikkmønster og gateløp beholdes uforandret da dette anses å ha god kapasitet selv med nevnte befolkningsøkning. Det skal ikke opparbeides nye gater i sentrum som endrer de forutsetninger som allerede ligger til grunn. Eksisterende kvartalsstrukturer innbyr derfor til en ønsket fortetting uten ny infrastruktur knyttet til gateløp. Det kan anføres at den befolkningsøkningen det legges opp til er nær knyttet opp til barne- og ungdomsskole og videregående skole, samt nært beliggende inntil kollektivknutepunkt for buss og bane. Dette betinger i seg selv ingen vesentlig økning i privat bilbruk i sentrum.

Det anføres at gatestruktur og kvartalsbygging er i medhold av en reguleringsplan fra 1922, (rett etter at Mysen ble egen kommune) med oppfølging av ny plan fra 1960. Denne kvartalsstrukturen som derved la grunnlaget for en god byutvikling skapte et godt bymønster og ble bygget ut i mellomkrigsårene.

Gjennom møter med aktører i sentrum har det fremkommet ønsker om å få 2-veis kjøring i nedre del av Anton H. Mysens gate /Havnåsbakken med tanke på å få en vennligere innkjøring til sentrum. Styringsgruppa ønsker å finne en løsning på dette, men grunnet tidligere motforestillinger fra Statens vegvesen og trafikktekniske utfordringer knyttet til rundkjøringen i Bergerkrysset, er dette ikke tatt med i planen på nåværende tidspunkt og må bli vurdert senere.

Når det gjelder Smedgata sin status så blir denne nedklassifisert fra Riksvei til Fylkesvei, noe som vil medføre en reduksjon i ÅDT (årsdøgntrafikk) ved at man ønsker at mer av gjennomgangstrafikken skal ledes mot Ramstad og ny E18. Dette vil således gi redusert trafikkbelastning i Smedgata og sentrum.

Når det gjelder videre utvikling og tilrettelegging for kollektivtrafikk i sentrum så har kommunen som nevnt ovenfor gjennomført 2 møter med aktuelle aktører for buss, bane og fylkeskommunen for å diskutere flere løsninger knyttet til dette. Viktig tema her har vært å diskutere løsning for en effektiv trafikktilrettelegging for buss med snuplass og holdeplass/terminal, og å tilrettelegge for pendlerparkering nær opp til jernbanen. Mulige løsninger er lagt inn i planen med snuplass ved Kloppa/ Ringveien, alternativt under bygg på Sagtomta. Pendlerparkering må legges på jernbaneverkets egen eiendom med et alternativ til utvidelse også ved lokstallen.

Foreslått utnyttelse og byggehøyde på de respektive områder framkommer på vedlagte kart. Som det fremgår av disse så er det foreslått byggehøyder varierende fra 2 til 7 etasjer alt ettersom eksisterende bygg legger premisser til arkitektoniske vurderinger knyttet til topografi. Det er fremsatt ønske om at Mysen skal være en by for livet, noe som betinger god tilrettelegging for alle; barn, småbarnsforeldre, unge i etableringsfasen samt den eldre del av befolkningen. Det må være tilrettelagt gode utomhusarealer/ parkområder, gangforbindelser til skole og barnehager og tilrettelegging for hyggelige sosiale møteplasser i byen.

Som det videre fremkommer av planforslaget så legges det opp til en fornuftig avgrensning av nærings-/forretningsarealer lagt til sentrumskjernen, noe som også fremkom som et ønske fra flere næringsdrivende under våre møter. Dette for å oppnå ønsket om et godt forretningsområde med et mangfold av attraktive forretninger og møteplasser. Når det gjelder Smedgata, så er det fremkommet tanker om mer fleksible løsninger slik at bebyggelsen mot gata kan være både forretninger, boliger og garasjefront. Dette fordi gata med tanke på trafikk tetthet må ha en form for fleksibilitet for videre utvikling av eiendommene.

Arbeidet med områder:

Det forutsettes at nevnte områder som har stort utbyggingspotensiale skal få en detaljregulering slik at alle forhold knyttet til slik utvikling avklares. Dette gjelder som nevnt Sagtomta, Nordre Mysen, Gjensidigekvartalet samt sydsiden av Smedgata opp mot Torggata.

Øvrige områder som skal få fortetting med enkeltstående bygg må tilpasses områdets karakter og arkitektur slik at man får estetisk gode løsninger. Dette må håndteres gjennom byggesaksbehandlingen.

Konklusjon:

Med henvisning til ovenstående utredning anbefales det at det fremlagte forslag til områderegeringsplan med bestemmelser for Mysen sentrum vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12-10 med høringsfrist satt til 6 uker.

Vedlegg:

150309 Reg.plan m omr.avgrensing

150309_ReguleringMysen-REG A0-1800

MYSEN SENTRUM - REGULERINGSBESTEMMELSER-10-03-2015

Saksframlegg

Reguleringsplan Trømborg kirkegård

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Kjell Olausen	FA - D41, HIST - 13/280	14/5065

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/22	Hovedutvalg for miljø og teknikk	PS	24.03.2015

Rådmannens forslag:

Hovedutvalget har mottatt detaljreguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12-3 for et område benevnt «Reguleringsplan Trømborg kirke».

Planen legger opp til en endret struktur på kirkeplassen med en nødvendig utvidelse av gravplasser, samt etablering av ny parkeringsplass.

Hovedutvalget anser den fremlagte detaljreguleringsplanen å ivareta de nødvendige krav på en god måte, og vedtar å legge denne ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12-10 med frist til å komme med innspill satt til 6 uker i medhold av samme lov.

Hovedutvalg for miljø og teknikks vedtak:

Saksopplysninger:

Det ble utarbeidet et planforslag/opparbeidelsesplan knyttet til utvidelse av Trømborg kirkegård i 2013 som ble vedtatt i Hovedutvalg for Miljø og Teknikk i møte den 13.05.13 sak 39/13. Detaljplannivå ble valgt da dette i seg selv ble ansett å være en oppfølging av stadfestet reguleringsplan for området fra 1987.

Planen ble sendt på høring, og av høringen fremkom det at man i dette tilfellet måtte legge krav til detaljreguleringsplan til grunn. I tillegg ble det stilt krav fra Fylkeskonservatoren om at det måtte foretas arkeologiske søk på hele kirkeplassen.

Med bakgrunn i dette kravet ble det fattet nytt vedtak om oppstart av reguleringsplanarbeid i 2014, og dette vedtaket ble sendt ut til berørte instanser i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12-8.

Det ble mottatt innspill til oppstarten fra Østfold fylkeskommune datert 30.04.14, fra Riksantikvaren datert 06.05.14 og fra Fylkesmannen i Østfold datert 09.04.14. Høringsuttalelsene presiserer krav til detaljreguleringsplan, samt at det i området som ble berørt av utbygging måtte få arkeologisk søk og undersøkelser.

Det tok noe tid før slike søk ble utført, men sommeren 2014 foretok Fylkeskonservatoren slike søk. Det ble funnet flere interessante funn, og resultatet foreligger i rapport datert 11.02.15.

Rådmannens merknader:

Denne saken har tatt noe tid da man underveis i planprosessen måtte få arkeologiske søk på hele området som ble berørt av utvidelsen. Kommunen fikk et positivt samarbeid med Fylkeskonservatoren om dette, og gravearbeidene ble utført sommeren 2015. Det viste seg at det ble registrert flere spennende funn, og Fylkeskonservatoren antydte at et par av funnene i de arkeologiske søkene kanskje bør få en mer omfattende utgraving. Dette vil bli en vurdering fra Riksantikvaren sin side. I brevet fra Fylkeskonservatoren heter det bl.a.:

«Når reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn, vil Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune anbefale overfor Riksantikvaren at det blir gitt dispensasjon for lokaliteten, på vilkår om at den graves ut før kirkegårdsutvidelsen kan finne sted. Det er Riksantikvaren som vedtar hvorvidt, og eventuelt på hvilke vilkår en dispensasjon skal gis».

Fra vår side anser vi dette som et krav knyttet til videre fremdrift fra Fylkeskonservatorens side. Fra kommunens side fremmes det likevel et ønske om at man kan legge de arkeologiske søkene og de registreringer som der er gitt til grunn for en godkjenning uten ytterligere tiltak. Eventuelt kan kommunen fremsette som et alternativ at de omtalte områdene der ytterligere utgraving kan være aktuelt, kan fredes og være unntatt tatt i bruk som gravplass. En slik løsning er i så fall avhengig av en avtale med Riksantikvaren. I dette forslaget legger kommunen til grunn de kostnader som en utgraving vil medføre, men som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Med dette som underlag vil vi anbefale at den fremlagte detaljreguleringsplanen med bestemmelser og illustrasjonsplan godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens Kap.12 §12.10.

Konklusjon:

Vi vil anbefale at hovedutvalg for Miljø og Teknikk godkjenner den fremlagte detaljreguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn med de anførsler som fremkommer i saksutredningen ovenfor.

I medhold av lovens bestemmelser settes høringsfristen til 6 uker.

Vedlegg:

Reguleringsplan - høringsuttalelser - arkeologi