



INN K A L L I N G

til

møte i Utvalg for utvikling

Det innkalles til møte i Utvalg for utvikling **torsdag 10. mars 2011 kl 19.00** på Kommunehuset.

SAK NR. 04/11 REFERATER.

SAK NR. 05/11 SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG MED GARASJE
FRA CATHRIN NYLÆNDE-HAUGEN OG PATRICK SVENSSON,
RØMSKOG.

SAK NR. 06/11 SØKNAD FRA THOMAS KRAGTORP OM Å FÅ MULIGHETEN
TIL Å TA NED GAMLESTUA PÅ SØNDRE SANDEM GNR. 67
BNR. 6. FOR SÅ Å SELGE BYGGET.

Eventuelt.

Forfall meldes kommuneadministrasjonen snarest.

Rømskog, den 01.03.11

Anders Jørgen Sundsrud
leder utvalg for utvikling
(sign.)

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling



RØMSKOG KOMMUNE

SAK: REFERATER

Behandlende organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark.nr.
Utvalg for utvikling	10.03.2011	04/11	

Saksbehandler: Kjell Flenstad.

1. HVA SAKEN GJELDER:

Følgende referater:

1. Protokoll fra forrige møte 20. januar 2011.
2. Rømskog Spa & Resort AS er etter administrativ behandling gitt konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 67 bnr. 132 i Rømskog kommune.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Referatene tas til orientering.

Rådmannen i Rømskog, 15.02.2011

Anne Kirsti Boutera
rådmann

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling

3. VEDTAK:



SAK: SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG MED GARASJE FRA CATHRIN NYLÆNDE-HAUGEN OG PATRICK SVENSSON, RØMSKOG.

Behandlende organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark. nr.
Utvalg for utvikling	10.03.11	05/11	74/61

Saksbehandler: Kjell Flenstad

1. HVA SAKEN GJELDER:

Cathrin Nylænde-Haugen og Patrick Svensson, Rømskog, søker 11.11.2010 om tillatelse til å oppføre bolig med garasje på eiendommen Østkroken gnr. 74 bnr. 61.

Ansvarlig søker er Byggconsult Jonas Jonehøg AB, Årjang.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Søknad om oppføring av nytt bolighus datert 11.11.2010 godkjennes med forbehold om at plan og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Bolighuset må ha en farge og en materialbruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og natur, og som gir huset en god visuell kvalitet, jfr pbl § 29 – 1,2.
4. Bolighuset må tilknyttes privat vannverk og kommunalt avløpsnett.
5. Garasjen på 60 m² må være skilt fra resten av bygningen med branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand minst EI -60. Ved innvendig dør må det være mellomliggende rom som er bod, vaskerom eller lignende, dette må være godt ventilert og utført branncelle ihht teknisk forskrift.
6. Det må sendes inn søknad om ansvarsrett for sanitærinstallasjonene, både innvendige og utvendige. Dette må være godkjent av kommunen før slike arbeider utføres. Hvis ikke grunnarbeidene dekkes av søkers foretak, må det sendes inn søknad om ansvarsrett for dette.
7. Byggconsult Jonas Jonehøg AB godkjennes for omsøkte arbeidsoppgaver.
8. Ved endring av ansvarsoppgaver må det sendes inn søknad til kommunen.
9. Samsvarserklæringer fra alle foretak må foreligge hos ansvarlig søker, og sjekkliste må være påført kvittering etter hvert som arbeidet skrider fram.
10. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang, og når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest.
11. Kommunen må ha gitt ferdigattest/brukstillatelse før boligen tas i bruk. Ferdigattest kan utstedes når det ikke er gjenstående arbeider og det er bekreftet av ansvarlig søker ved slutført gjennomføringsplan med henvisning til samsvarserklæringer.

Anne Kirsti Bouterå

Kjell Flenstad

rådmann

tjenesteleder utvikling

3. VEDTAK:

4. SAKENS FAKTA:

Cathrin Nylænde og Patrick Svensson søker 11.11.2010 om byggetillatelse for bolig med garasje på eiendommen Østkroken gnr. 74 bnr. 61. Boligen skal oppføres i en etasje. Grunnflaten er 285 kvm.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel, og området vises som LNF sone med adgang til spredt boligbebyggelse. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Byggconsult Jonas Jonehøy AB søker ansvarsrett og denne omfatter SØK/PRO/UTF, ansvarlig for bygningstiltaket tiltaksklasse 1, og sanitæranlegg/rørleggerarbeidene. Ansvarsområdet omfatter i tillegg til bygget, fundamenteringsarbeider, våtrom og pipe. Det søkes om lokal godkjenning av foretak og det foreligger mesterbrev og 20 års praksis. Det ble i 2008 avlagt kurs som kvalitets og miljøansvarlig for prosjektering og oppføring av bygg ihht PBL. Det er bekreftet i søknaden at foretaket har tilstrekkelig system. Det foreligger flere referanseprosjekter, bla 3 bolighus i Marker. Foretaket anses som tilstrekkelig kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder.

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket, og alle ansvarsområder må dekkes av ansvarsrett fra godkjente foretak, for eksempel sanitærinstallasjoner, og grunn- og terrengarbeidene.

Det må foreligge samsvarserklæringer som bekrefter at det er prosjektert ferdig for igangsetting.

Ved montering av nytt ildsted må det være faglig kontroll, og det må foreligge skriftlig dokumentasjon på dette, kontrollerklæring eller kontrollskjema.

Boligen skal tilkobles det private vannverket og det kommunale avløpsnett.

5. RÅDMANNENS VURDERING:

Søknaden gjelder oppføring av bolig med garasje. Byggetillatelse kan gis på vilkår av at plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og brannloven oppfylles.

6. AKTUELLE VEDLEGG:

Tegninger og kart vedlegges.
Søknad ligger i saksmappa.

7. UTSKRIFT SENDT:



RØMSKOG KOMMUNE

SAK: SØKNAD FRA THOMAS KRAGTORP OM Å FÅ MULIGHETEN TIL Å TA NED GAMLESTUA PÅ SØNDRE SANDEM GNR.67 BNR.6 FOR SÅ Å SELGE BYGGET.

Behandlende organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark. nr.
Utvalg for utvikling	10.03.11	06/11	67/6

Saksbehandler: Kjell Flenstad

1. HVA SAKEN GJELDER:

Søknad fra Tomas Kragtorp om å få muligheten til å ta ned gamlestua på Søndre Sandem gnr.67 bnr.6 for så å selge bygget.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Søknad om å ta ned gamle stua på Søndre Sandem godkjennes ikke.
2. Det tillates flytting av bygningen til et annet sted på gårdstunet, dette ihht til fylkeskonservatorens anbefaling .
3. Det må sendes inn søknad om ansvarsrett for tiltaket, dvs for flytting av bygningen.
4. Våningshuset må ha en avstand på minst 8 m til annen bygning.
5. Det må foreligge en tunplan eller situasjonskart for alle bygningene på gårdstunet etter flytting.
6. Naboene må varsles om tiltaket, gjenpart av nabovarsel må sendes inn. Evt nabomerknader må behandles før flytting.
7. Bygningen må avfotograferes før flytting, og bildene sendes inn til kommunen.

Rådmannen i Rømskog, 28.02.2011

Anne Kirsti Bouterå

rådmann

Kjell Flenstad

tjenesteleder utvikling

3. VEDTAK:

4. SAKENS FAKTA:

Tomas Kragtorp kjøpte eiendommen søndre Sandem 1. november i 2010.

Før kjøp av eiendommen var Kragtorp i kontakt med kommunen for å se på muligheten for å kunne rive gamlestua. Argumentet for riving var at den var plassert for nær hovedbygning og huset krever en betydelig oppgradering.

Teknisk etat tok kontakt med fylkeskonservatoren og han kom med sterke føringer på at bygningen måtte bevares.

Vi har mottatt en søknad fra Tomas Kragtorp hvor han ønsker å få muligheten til å ta ned gamle stua for så å selge bygningen. Det er ikke sikkert at bygningen blir satt opp på Rømskog igjen. Han har en potensiell kjøper på bygget. Blir denne valgt, kommer bygningen til å bli satt opp på Vinstra.

Gamlestua er ca. 200 år.

Bygget er laftet med stående kledning utvendig.

Ved bevaring av bygget på eiendommen, må eier påberegne seg betydelige kostnader.

Teknisk etat har igjen tatt kontakt med fylkeskonservatoren pr telefon.

Som faglig råd ønsker fylkeskonservatoren at kommunen ikke godkjenner riving.

Bygningen er i dag ikke formelt fredet, men anses å ha lokale verdier som et gammelt og kulturhistorisk bygg.

Ønsker at eier prøver å legge til rette for å flytte huset på eiendommen.

Han sier at for Rømskog kommune vil "kulturminnet" være borte, selv om det blir oppført i en annen kommune.

5. RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen anbefaler at det faglige rådet fra fylkeskonservatoren følges.

6. AKTUELLE VEDLEGG:

Bilder og kart vedlegges.

Søknad ligger i saksmappa.

7. UTSKRIFT SENDT: