



INNKALLING

til

møte i Utvalg for utvikling

Det innkalles til møte i Utvalg for utvikling **torsdag 1. mars 2012 kl 19.00**
på Kommunehuset.

SAK NR. 01/12 REFERATER

SAK NR. 02/12 SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA JO ARE BERNER,
RØMSKOG.

Forfall meldes kommuneadministrasjonen snarest.

Rømskog, den 13.02.12

Aksel Robert Haugen
leder utvalg for utvikling
(sign.)

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling



RØMSKOG KOMMUNE

SAK: REFERATER

Behandlende organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark.nr.
Utvalg for utvikling	01.03.2012	01/12	

Saksbehandler: Kjell Flenstad.

1. HVA SAKEN GJELDER:

Følgende referater:

1. Sølvi Dalhaug, Rømskog er etter administrativ behandling gitt byggetillatelse for oppføring av tak over veranda på enebolig på eiendommen Østby gnr. 67 bnr. 31.
2. Anne Mette og Jack Grønlund, Løken er etter administrativ behandling gitt byggetillatelse for oppføring av enebolig og garasje på eiendommen Sandumfeltet gnr. 67 bnr. 157. Eneboligen har et bruksareal på 150 kvm, mens garasjen har et bruksareal på 70 kvm.
3. Helene Jovall Dahl, Rømskog er etter administrativ behandling gitt tillatelse for nybygging av landbruksvei klasse 7 – Erttjernmåsaveien gnr. 73 bnr. 10.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Referatene tas til orientering.

Rådmannen i Rømskog, 13.02.2012

Anne Kirsti Johnsen
rådmann

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling

3. VEDTAK:



RØMSKOG KOMMUNE

SAK: SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA JO ARE BERNER, RØMSKOG.

Behandler organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark.nr.
Utvalg for utvikling	01.03.2012	02/12	74/22

Saksbehandler: Finn Lindblad.

1. HVA SAKEN GJELDER:

Jo Are Berner, Rømskog, søker 20.10.2011 om bruksendring på del av driftsbygning på eiendommen Nordre Myrvold gnr.74 bnr.22.

Ansvarlig søker er John Sigmund Moen, Rømskog.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Søknad om tiltak for bruksendring av del av driftsbygningen på gnr 74 bnr 22 Nordre Myrvold, til atelier, kontor og oppholdsrom, godkjennes med forbehold om at Plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Vinduene i det nye lokalet mot sør godkjennes ikke, dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29 1-2, fordi fasaden ikke har en god arkitektonisk utforming eller en god visuell kvalitet.
3. Vinduene må endres, delvis fjernes og få en sprosseløsning som er tilpasset hovedbyggets landbruksfunksjon og omkringliggende bebyggelse, jfr saksutredningen. Nye tegninger av sydveggen med endret vindusløsning må sendes inn og godkjennes av kommunen før arbeidet påbegynnes.
4. Det nye lokalet må bygges som egen branncelle med forskriftsmessig brannsikring.
5. Det må sendes inn søknad om utslippstillatelse for avløpet fra det nye badetrommet i driftsbygningen.
6. Annen bruk av lokalet krever ny søknad om bruksendring, og bruken må være innenfor landbruksbegrepet ihht gjeldende veiledere og temarettledning.
7. John Sigmund Moen godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.
8. Det må sendes inn gjennomføringsplan for tiltaket til kommunen før byggearbeider kan utføres. Samsvarserklæringer må foreligge hos ansvarlig søker.
9. Ved endring av ansvarsoppgaver skal det sendes søknad til kommunen.
10. Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er ferdig utført.

Rådmannen i Rømskog, 17.02.2012

Anne Kirsti Johnsen
Rådmann

Finn Lindblad
Ing./byggesaksbehandler

3. VEDTAK:

4. SAKENS FAKTA:

Det foreligger ett-trinns søknad om bruk av del av driftsbygning som disponibelt oppholdsrom og for ny fasade mot sør. Fasadeforandring er utført uten søknad, og det søkes i ettertid om godkjenning for dette.

Kommunen vil med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK § 16-1, kreve inn et overtredelsesgebyr i tillegg til byggesaksgebyret.

Tiltaket omfatter bruksendring av mindre del av eksisterende driftsbygning til atelier eller oppholdsrom.

Landbrukseiendommen Myrvoll 94/22 befinner seg i Østkroken og er på 500745 m². Den er to-delt og gårdstunet hvor driftsbygningen befinner seg, er på det vestre arealet.

Bolighuset på gårdstunet er sefrak-registrert (rød trekant) og skal være flyttet til eiendommen fra Torneby Søndre i 1925-49. Driftsbygningen som endres befinner seg 25 m øst for bolighuset.

Det nye lokalet er 9,6 m x 6,8 m og befinner seg sør i bygget. Det er ett bad/vaskerom på 10,3 m² i det sørvestre hjørnet. Atelier/disponibelt rom blir på 54 m². Endeveggen mot sør får en større fasadeforandring.

Tegningene av fasaden som utført viser to store vinduer over hverandre, midt på veggen, hvert på ca 3,5 m x 1,1 m. Mot øst er det to mindre vinduer 1,1 x 2 m, også plassert over hverandre, det øverste har skråkant tilpasset takvinklen. I vest er det vindu til baderommet. Vindusarealet er ca 11 m².

Hele driftsbygningen har ett bebygd areal (BYA) på ca 221 m² og 214 m² bruksareal (BRA) i hovedetasjen som nytt lokale befinner seg i. Låvebygningen har er utvendig låvebru. Det er hvit murvegg i kjelleretasjen ved sørvestre hushjørne.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og er i LNF område med spredt boligbygging. I LNF områder (landbruk-, natur- og friluftsområde) gjelde veileder landbruk Pluss og denne sier at i slike områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. For driftsbygninger sies at de må værere ett nødvendig ledd og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av indre deler av bygget, kan være tillatt.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

5. RÅDMANNENS VURDERING:

Fasadeforandringene på sørveggen anses lite tilpasset eldre stil og tradisjonell gårdsbebyggelse, og er montert for å gi ett godt dagslysinnfall til det nye lokalet som atelier.

Rådmann forslår at bruksendringen godkjennes, men at ny vindusløsning på sydveggen må forandres så den har en bedre arkitektonisk og estetisk utførelse.

Kommunen anser at vindusløsningen som utført ikke kan godkjennes, den gir driftsbygningen en dårlig arkitektonisk utforming og gårdstunet en lite tilfredsstillende visuell kvalitet. Lovhjemmel for dette er § 29 – 1 og 2 i plan- og bygningsloven.

Det må sendes inn en ny revidert tegning av fasaden mot syd. Etter kommunens vurdering må begge vinduene lengst øst fjernes og erstattes med ett lite vindu nøyaktig likt baderomsvinduet og plassert i samme høyde og avstand som dette. I tillegg må de to store brede vinduene midt på veggen ha sprosser, disse kan være relativt store og to vindusfelt i høyden og 5 i bredden kan være passende. Løse sprosser kan godkjennes.

En bruksendring innenfor eksisterende bygg og i en mindre del, vil tilleggsnæring kunne godkjennes. Den omsøkte bruk som oppholdsrom og kontor vil være tillatt. Bruk som atelier som tilleggsnæring til landbruksdriften av eiendommen vil også være i samsvar med plangrunnlaget.

Det nye lokalet godkjennes til atelier, kontor oppholdsrom, annen bruk som for eksempel salgslokale, ny boenhet eller forsamlingslokale krever ny søknad om bruksendring.

Bruken av det nye lokalet må være innenfor gjeldende forskrifter med temarettledning av veileder landbruk Pluss.

Bruk av lokale som selvstendig bruksenhet krever utførelse som egen branncelle med forskriftmessig brannsikring.

Johan Sigmund Moen søker ansvarsrett og denne må kun omfatte SØK/PRO/UTF, dvs ikke kontroll, ansvarlig for alle fagområder ved bygningstiltaket, inkl. våtrom. Egenkontroll er ikke lenger tillatt og det er ikke krav til kontroll for dette tiltaket.

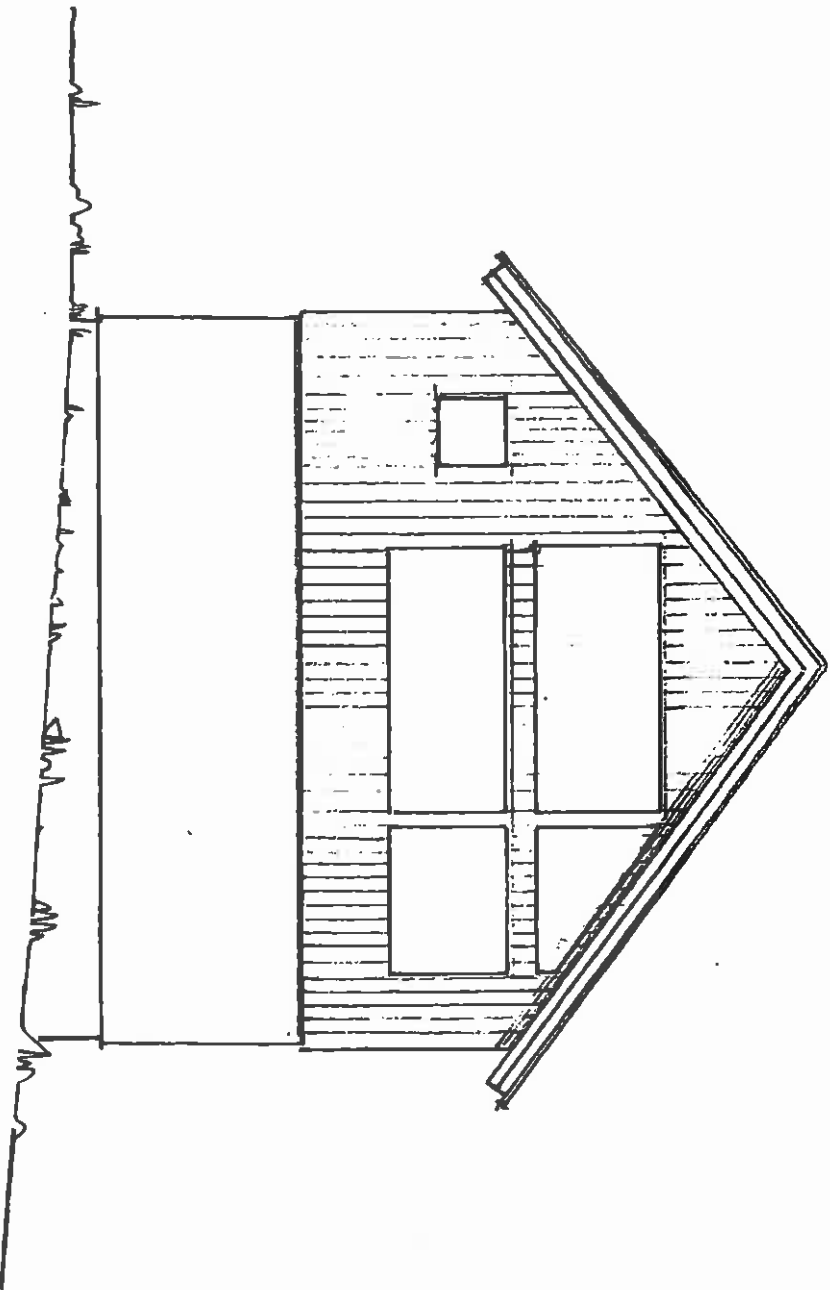
Foretaket må gis lokal godkjenning, søker er bosatt i kommunen og er tidligere tildelt ansvarsrett. Foretaket anses som kvalifisert for de omsøkte ansvarsområder.

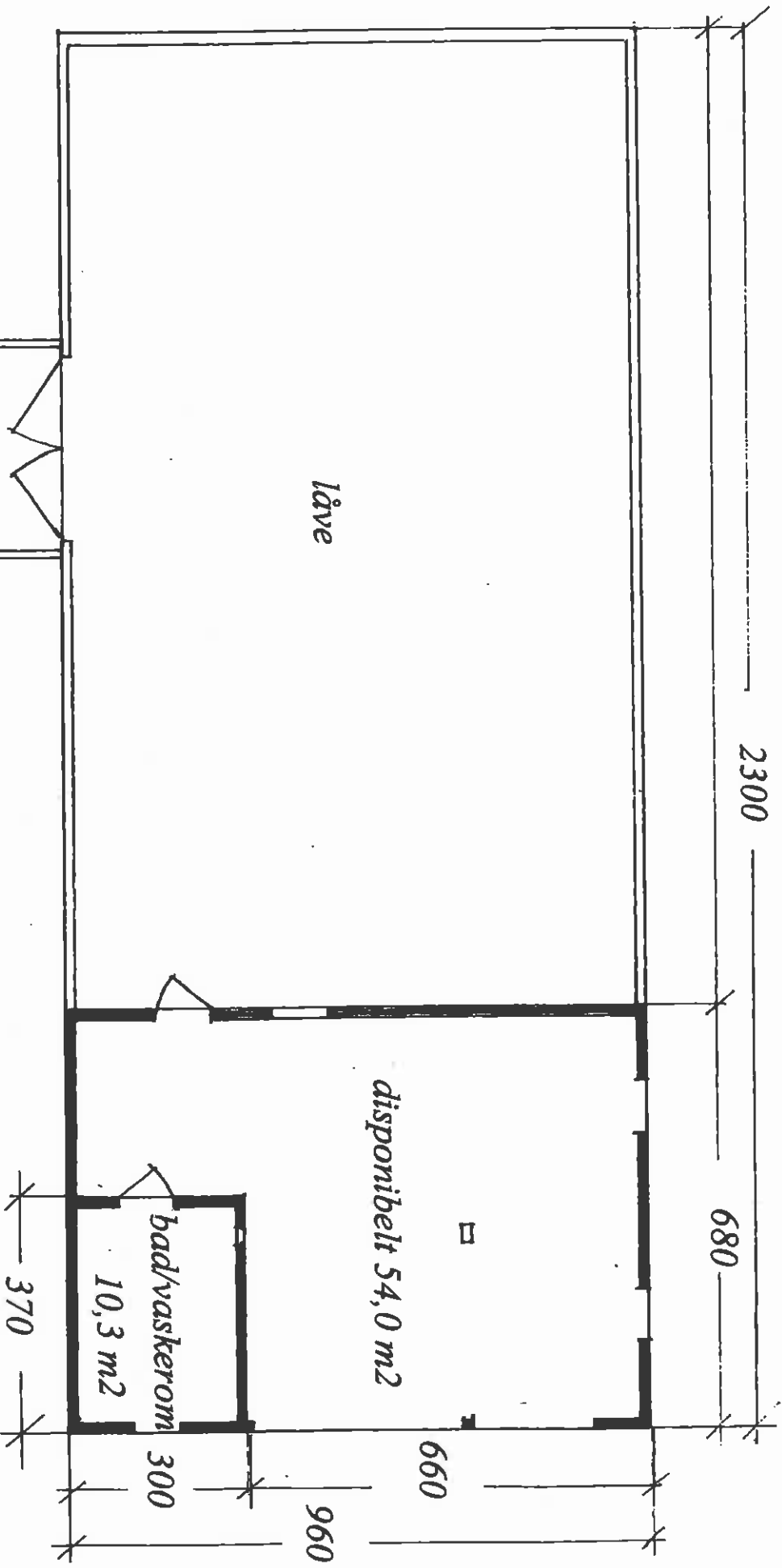
Søknad om ferdigattest må sendes inn når arbeidet er ferdig utført. Denne må være vedlagt gjennomføringsplan som er slutført og at det foreligger samsvarserklæringer.

6. AKTUELLE VEDLEGG:

7. UTSKRIFT SENDT:

Fasade syd





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Utsteking for:	Prosjekt nr.:
26/10-11	J.S.M		1/8100	långe Myrøld	
Hemmerings:		Beregning:			



SITUASJONSKART

RØMSKOG
KOMMUNE

Gnr/Bnr: N. Myrvold

Målestokk: 1:2000

Adresse: 1950 Rømskog

Dato: 23.02.2012

Saksbehandler: Kjell Flenstad

Vår referanse:

