



INNKALLING

til

møte i Utvalg for utvikling

Det innkalles til møte i Utvalg for utvikling **torsdag 24. januar 2013 kl 19.00**
på Kommunehuset.

SAK NR. 01/13 REFERATER

SAK NR. 02/13 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET OG
VEILOVENS BYGGEGRENSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG
AV FORRETNINGSBYGG FRA DAG HAVNÅS, RØMSKOG.

Forfall meldes kommuneadministrasjonen snarest.

Rømskog, den 08.01.13

Aksel Robert Haugen
leder utvalg for utvikling
(sign.)

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling



RØMSKOG KOMMUNE

SAK: REFERATER

Behandler organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark.nr.
Utvalg for utvikling	24.01.2013	01/13	

Saksbehandler: Kjell Flenstad.

1. HVA SAKEN GJELDER:

Følgende referater:

1. Rømskog kommune v/LMN kontoret søkte 02.11.12 Fylkesmannen i Østfold om ombygging av landbruksveg, Bottenveien 2 i Rømskog kommuneskog. Fylkesmannen gir i brev av 07.11.12 tillatelse til omsøkt prosjekt.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Referatene tas til orientering.

Rådmannen i Rømskog, 08.01.2013

Anne Kirsti Johnsen
rådmann

Kjell Flenstad
tjenesteleder utvikling

3. VEDTAK:



SAK: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET OG VEILOVENS BYGGEGRENSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG AV FORRETNINGSBYGG FRA DAG HAVNÅS, RØMSKOG.

Behandlende organ:	Møtedato	Sak nr.	Ark.nr.
Utvalg for utvikling	24.01.2013	02/13	69/10

Saksbehandler: Finn Lindblad.

1. HVA SAKEN GJELDER:

Dag Havnås, Rømskog søker om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen og veilovens byggegrense for tilbygg av forretningsbygg på eiendom gnr. 69 bnr. 10.

2. RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen, og det gis dispensasjon fra veilovens byggegrense for tilbygg av forretningsbygg på gnr 69 bnr 10. Det er følgende vilkår for dispensasjon:
 - Vegetasjonsbeltet mot vannet må bevares av hensyn til naturmiljøet og landskapet.
 - Terrengarbeidene i forbindelse med tiltaket må tilpasses eksisterende terreng, og det må snarest mulig sendes inn tegning av terrengendringene.
 - Nye drivstoffpumper og pumpepalt må plasseres minst 13 m fra senter veg.
 - Avgrensningen mot Fylkesveien bør være utført med betongkantstein (griser) med markeringsreflekser i hver ende. Statens vegvesen må kontaktes vedrørende dette.
2. Søknad om rammetillatelse for tiltaket og søknad om lgangsettingstillatelse for grunnarbeidene, godkjennes under forutsetning av at plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter etterfølges.
3. Tiltaket kan ikke gjennomføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel og ledningsnett, eller påføre skade på dette.
4. Tilbygget må ha en farge og en materialbruk som er tilpasset eksisterende bygg og som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Ihht pbl § 29-2 skal tiltaket inneha gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser.
5. Bygningen må ha universell utforming både utvendig og innvendig, jfr pbl. § 29-3 og tek § 8 -1,2 og § 12 1,2 med veiledning og anbefalinger/preaksepterte løsninger.
6. Fagersand AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
7. Møvik Byggtjenester AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
8. Bergquist maskin og transport AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
9. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen for dette.



RØMSKOG KOMMUNE

10. Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.
11. Det må sendes inn ny søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygget med ansvarsrett for utførelsen. Denne del søknaden må være vedlagt gjennomføringsplan som bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer for at det er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Denne må også omfatte bla fundament, adkomst til hovedinngang og va-ledninger/anlegg.
12. Ved neste del søknad må det bla være vedlagt branntegninger med bla rømningsveier/ledesystem, dokumentasjon på etterfølgelse av energikravene, beskrivelse av universell utforming, avfalkshåndtering m.m.
13. Skiltningen av bygningen og virksomheten må fremleggs for kommunen i form av bilder eller tegninger, krav i SAK til ansvarsrett for skilt og reklameinnretninger må etterfølges.
14. Det forutsettes at det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet og/eller at alle deres vilkår etterfølges. Mattilsynet er myndighet vedrørende næringsmidler og lignende.

Rådmannen i Rømskog, den 14. januar 2013.

Anne Kirsti Johnsen
rådmann

Finn Lindblad
Ing./byggesaksbehandler

3. VEDTAK:

4. SAKENS FAKTA:

Tiltaket omfatter tilbygg på forretningsbygg og tilhørende uteområder. Eksisterende gammel lagerdel rives, og nytt tilbygg oppføres i øst. Tilbygget har flatt tak, og er underbygget med kjeller mot øst. Tilbygget er 18 x 12,2 m, og det er 4 m bred terrasse med kjeller under mot øst. Hele tilbygget har kjeller med porter mot sør og øst under terrassedelen. Tilbygget har høye åpne vinduer helt til gulv, og tilsvarende dører tofløyd mot sør. Det nye tilbygget har ett bebygd areal på 290 m² og hovedetasjen har ett bruksareal BRA på 207 m². Salgslokalet får ett areal på ca 205 m².

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.



RØMSKOG KOMMUNE

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel, og tiltaket er innenfor 100 m avstand fra Bøvika i Rømsjøen.

Området vises som byggeområde for nåværende næringsvirksomhet, med mørk blå farge på kartet. Dette området strekker seg fra Fylkesveien til vannet. Søknaden oppgir tillatt grad av utnyttning 20 % BYA, og 3000 m² tomt. Beregning etter tilbygg gir 570 m² bebyggelse inkl 60 m² p. plass, dvs 19 % BYA.

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg og offentlig vannverk. Søknaden oppgir ikke ny/endret adkomst.

Tiltaket er sendt på høring:

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen sier i sin uttalelse datert 09.10.2012 ref 2012/6887 421.3 om at de overlater saken til kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Deres vurdering er bla. at bygningens økte eksponering mot vannet, er i en del av Rømsjøen Bøvika, og de har derfor ingen innvendinger til en dispensasjon i dette tilfelle. De mener at det grønne vegetasjonsbeltet langs vannet er viktig, og at terrengendringene må dokumenteres bedre og være tilpasset eksisterende terreng. De anbefaler at det settes vilkår til materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at butikken ikke blir unødvendig fremtredende i landskapsbildet.

Østfold Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen, samfunnsplanavdelingen sier i sin uttalelse 30.10.2013 ref 201278320 – 64327/2012, at de støtter kommunens vurderinger i oversendelsesbrev 03.10.2012 og e-post 17.10.2012. De sier at det er særskilt viktig å få med følgende punkter i dispensasjonsvedtaket:

- Butikken skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv.
- I størst mulig grad skal butikken underordne seg det omkringliggende landskapet.
- Det skal vises varsomhet med hensyn til reklameinnretninger, lys, flaggborger med mer.
- Universell utforming så langt som mulig

Tiltaket er innenfor vellovens byggegrenser og kan berøre avkjøringsforholdene.

Statens Vegvesen gir i skriv datert 14.12.2012 ref. 2012/123769 dispensasjon fra veilovens byggegrense. Tilbygg tillates oppført 20 m fra senter vei, og ny plassering av pumpepalt 13 m fra senter vei. De mener avgrensningen mot Fylkesveien bør utføres med betongkantstein(griser) og med markeringsrefleks i endene. Statens Vegvesen må kontaktes vedrørende plassering og utførelse.

Teknisk forskrift sier i § 9-4 at det skal tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbedrelse og forekomsten økologiske tilstand. Vurdering i forhold til naturmangfoldsloven, jfr pbl § 29-10 og saksbehandlingsforskriften § 6-5: Områdene som



RØMSKOG KOMMUNE

bebygges er i hovedsak opparbeidet med plen og grusarealer. Det er ikke registrert sjeldene arter i tilgjengelige databaser og kart. Tiltaket berører ikke slike forekomster.

Det foreligger gjennomføringsplaner for tiltaket datert 03.09.2012 og 27.12.2012. Det bekreftes at det foreligger samsvarserklæring som sier at tiltaket er ferdig prosjektert for rammetillatelse.

Fagersand AS, org.nr 979823126, søker ansvarsrett, og denne omfatter søkeransvar SØK for bygning, anlegg eller installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarlig for bygningstiltaket, riving og sanitæranlegg. Foretaket har sentral godkjenning fram til 25.09.2015. Denne dekker SØK, PRO, UTF og KONTROLL i tiltaksklasse 1, dette for bygning, anlegg, konstruksjon eller teknisk installasjon.

Møvlk Byggetjenester A/S, org.nr 997898559 søker ansvarsrett og denne omfatter arkitektur prosjektering PRO for bygning, anlegg eller installasjoner i tiltaksklasse 1.

Ansvarlig for prosjektering av bygningstiltaket for rammetillatelse og grunnarbeid, og evt videre prosjektering av tilbygg og uteområder.

Foretaket har sentral godkjenning fram til 03.10.2015. Denne dekker prosjektering PRO av arkitektur, konstruksjon, bygningsfysikk tiltaksklasse 1.

Bergquist Maskin og Transport AS, org.nr 967099201 søker ansvarsrett og denne omfatter utførelse av riving av gammelt lager, og grunnarbeider for nytt tilbygg, utførelse for bygning, anlegg eller installasjoner i tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning fram til 10.10.2014. Denne dekker utførelse UTF av grunnarbeid og landskapsutforming i tiltaksklasse 2.

Det må foreligge samsvarserklæringer hos ansvarlig søker, som bekrefter prosjektering og utførelse iht gjennomføringsplanen.

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse, og denne må være godkjent av kommunen før byggearbeider med tilbygget kan igangsettes.

5. RÅDMANNENS VURDERING:

Søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden er utvidelse av eksisterende butikk. Tilbygget endrer ikke allmenn ferdsel, eller har terrenginngrep som utgjør store endringer. Tilbygget får en tilpassing med terreng rundt, med en gjennomsnittlig høyde på ca 4,5 m, parkering og adkomst er universelt utformet.

Kommunens vurdering er at tiltaket ligger i et av kommuneplanens byggeområder, og en utvidelse av butikken anses som ett meget positivt tiltak til stor nytte for beboere, og gir mulighet for flere varer og kunder.

I forhold til å utvide bygningen mot vannet i 100 m sonen, anses ikke Bøvika å ha like stor betydning for allmennheten som selve Rømsjøen .



RØMSKOG KOMMUNE

Arkitekturen anses som noe dristig, med ett tilbygg med flatt tak på et høyere hus med saltak. Bygget trappes ned mot vannet, eksisterende bygg opprettholder sin stil, og flatt tak er vanlig stil på forretninger. Tiltaket anses i forhold til sin funksjon å ha en tilstrekkelig god arkitektur og estetikk.

Tegningen viser ingen adkomst til ny hovedinngang til salgslokalet, men situasjonskartet viser en evt. mur. Det antas at en tilfredsstillende løsning vil foreligge i neste del søknad.

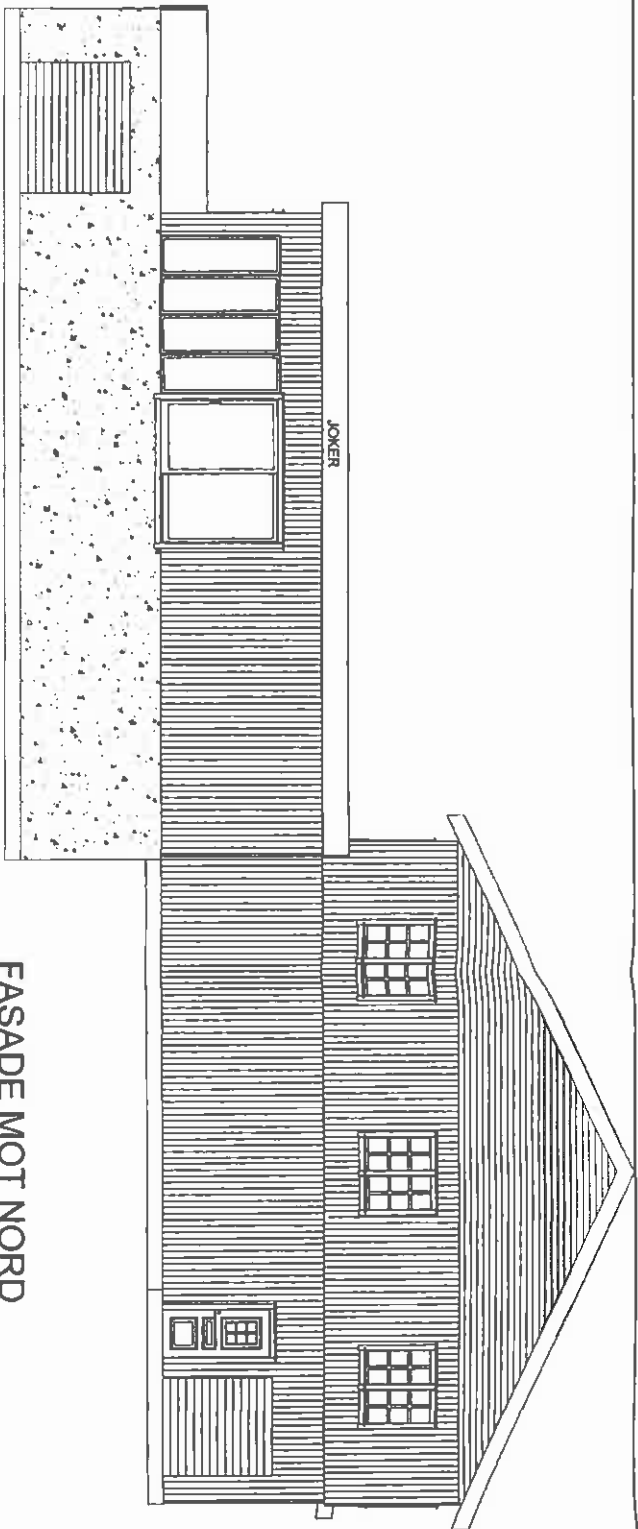
Under forutsetning av at alle vilkårene fra alle høringsinstansene ivaretas, og at alle relevante forskriftskrav er etterfulgt ved søknad om igangsettingstillatelse for tilbygget, anses det å kunne gi dispensasjon og rammetillatelse for tiltaket.

6. AKTUELLE VEDLEGG:

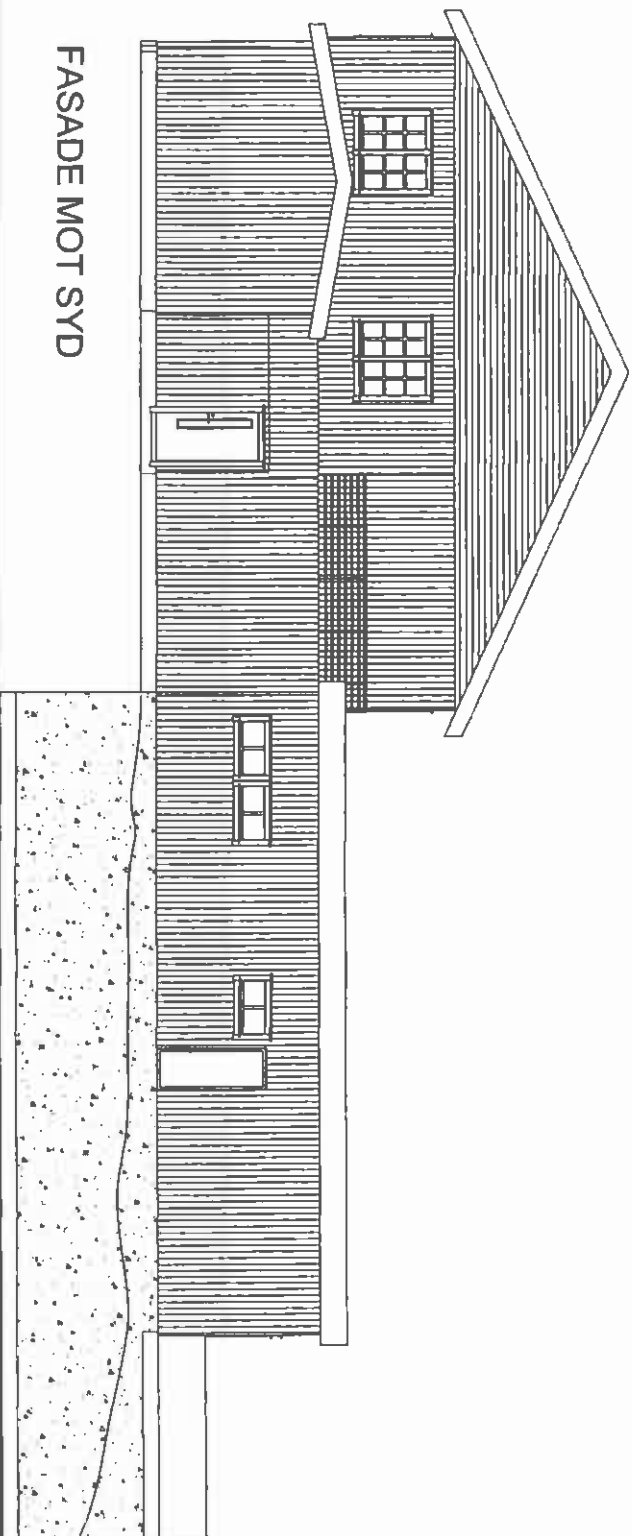
Tegninger og kart.

Rammesøknad ligger i saksmappa.

7. UTSKRIFT SENDT:




FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

No.	Description	Date
	REV. BYGGET MED 1 METER	26.09.12
	REV. ETTER TELF. SAMTALE 20.09.12	20.09.12
	REV. ETTER MAIL 17.09.12	18.09.12

JOKER
RØMSKOG
GNR. 09 BNR. 10

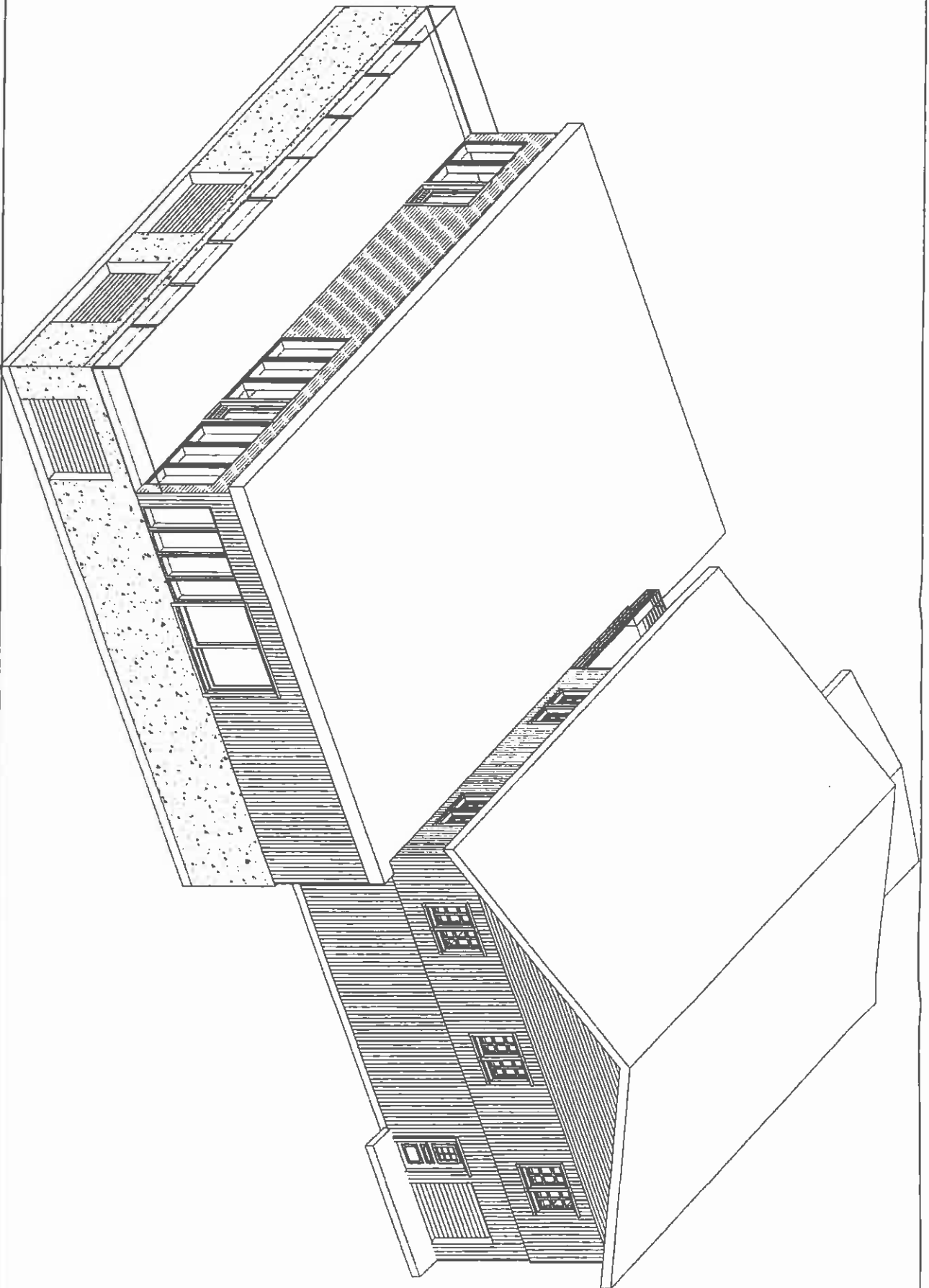
		arkitektkontor byggesjønester
Date	05.09.12	A102
Drawn by	VB	
Checked by	AKG	
		Scale
		1 : 100

Autodesk® Revit®

www.autodesk.com/revit

Autodesk Revit

www.autodesk.com/revit



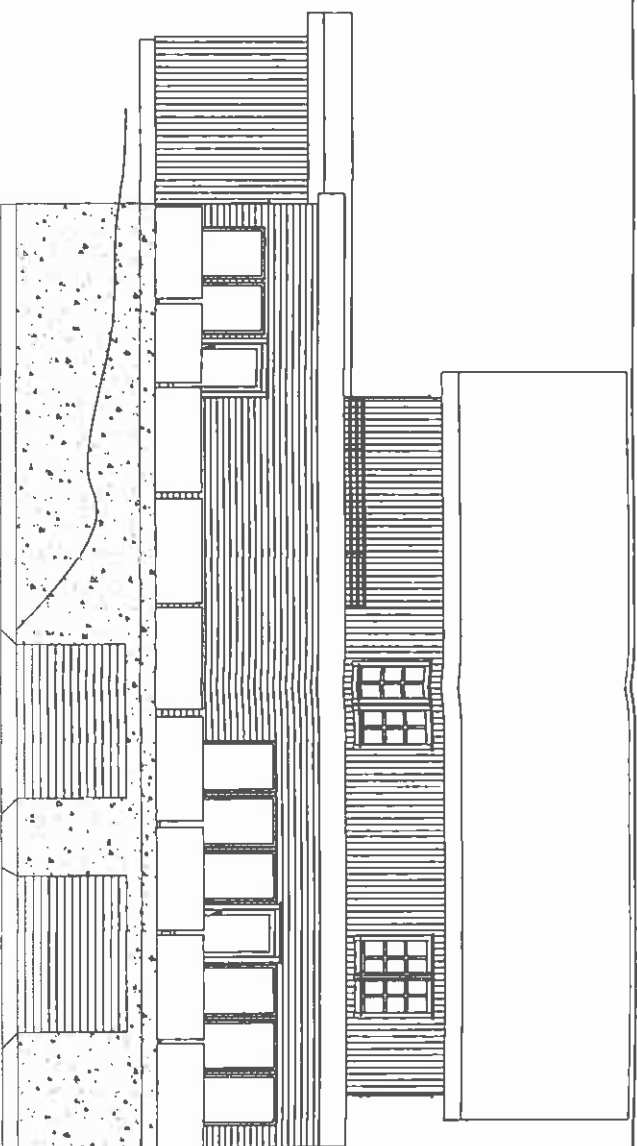
No.	Description	Date
	REV. BYGGET MED 1 METER	28.09.12
	REV. ETTER TILF. SAMTALE 20.09.12	20.09.12
	REV. ETTER MAIL 17.09.12	18.09.12

JOKER
RØMSKOG
GNR 69 BNR 10

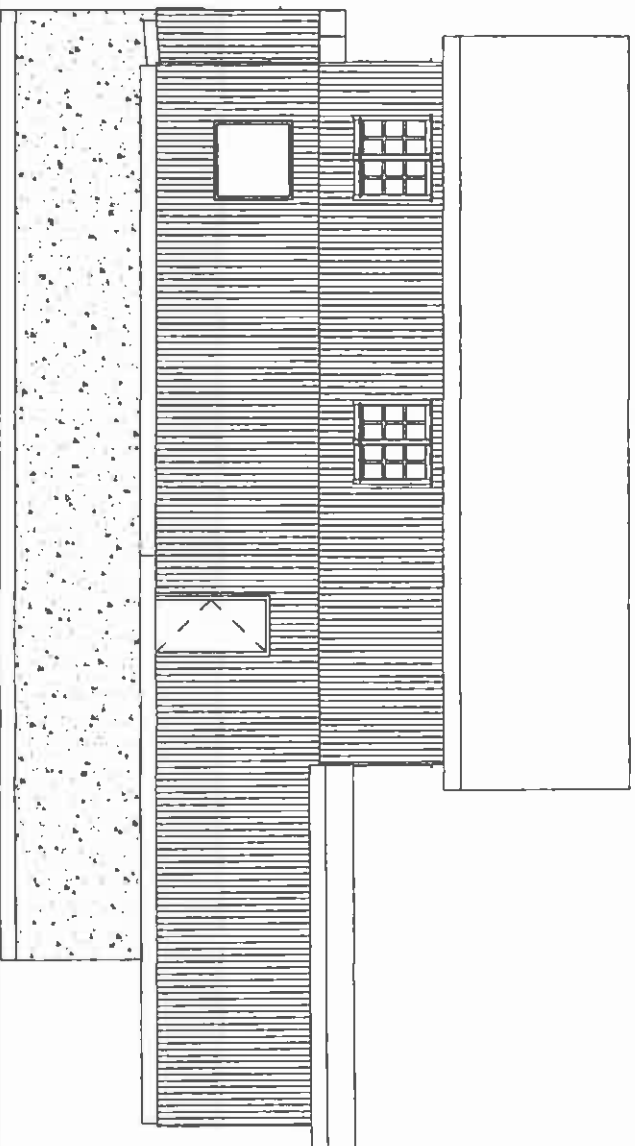
MØVIK arkitektkontor
byggetjenester

Project number	Project Number
Date	09.09.12
Drawn by	VB
Checked by	AKB
Scale	

A109



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Autodesk Revit®

www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date
	REV. BYGGET MED 1 METER	26.08.12
	REV. ETTER TELE. SAMTALE 20.09.12	20.09.12
	REV. ETTER MAIL 17.09.12	18.09.12

JOKER
RØNSKOG
GNR.09 BNR.10

MØVIK

arkitektkontor
byggesjefjenester

Project number	Project Number	A106 -
Date	05.09.12	
Drawn by	VB	
Checked by	AKB	
	Scale	1:100

JOKER RØMSKOG ~ DAG HALVORSEN

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 69/10

Adresse: 1950 Rømskog

Dato: 17.04.2012

Saksbehandler: Kjell Flenstad

Vår referanse:

Målestokk: 1:200
1:500

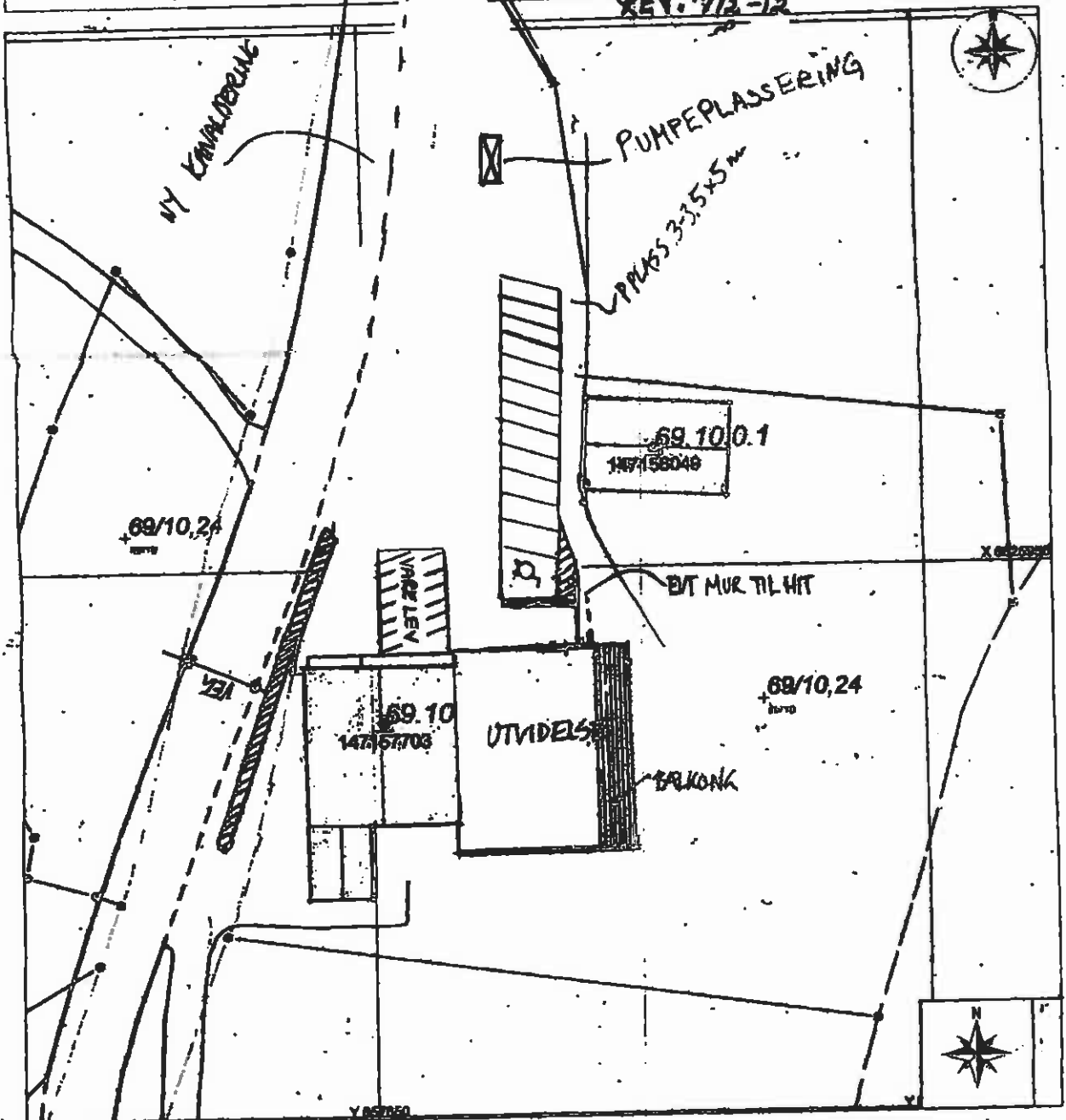
UTARBEIDET AV:

MØVIK byggetjenester
Andøyfaret 19
4623 Kristiansand
TF 38 01 02 84/97 68 71 72

aks 11/5-12

REV. 11/12-12

RØMSKOG
KOMMUNE



Del tas forbehold om eventuelle mangler. Eierskapsgrensene på kartet er ikke rettsliggjeldende.