



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG  
**Møtested:** Rømskog kommunehus  
**Møtedato:** 21.04.2016  
**Tidspunkt:**

---

Forfall meldes på tlf 69 859177 eller e-post [postmottak@romskog.kommune.no](mailto:postmottak@romskog.kommune.no) til sentraladministrasjonen, som sørger for innkalling av varamenn.

Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Innhold</b>
PS 5/16	16/181	<b>Referatsaker</b>
PS 6/16	15/29	<b>KOMMUNEPLAN SAMFUNNSDELEN</b>
PS 7/16	16/106	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FOR GJENOPPBYGGING AV FISKEREDSKAPSHUS GNR. 66 BNR. 2 - KROKVOLL</b>
PS 8/16	16/126	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NY GARASJE OVER 70 KVM VED BOLIG. GNR. 71 BNR. 23 - ÅKERLI.</b>



## Referatsaker

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
5/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	21.04.2016

### DELEGERTE VEDTAK SOM SKAL REFERERES I MØTE 21.04.2016

<b>Arkivsak</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Tittel</b>
16/72	FINLIN	Nytt oppløft og glassveranda Jørn Harald Moen-Helgesen
16/58	FINLIN	Riving av bolig Jørn Olaf Tørnby
16/127	FINLIN	Oppføring av fritidsbolig Nina Svarverud
16/125	FINLIN	Oppføring av fritidsbolig Jan Ole Melby
15/455	FINLIN	Bruksendring bygning X-Team AS
15/313	FINLIN	Søknad om rammetillatelse næringsbygg GNR 74 BNR 65



## KOMMUNEPLAN SAMFUNNSDELEN

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
2/15	Planutvalget	12.02.2015
10/15	Planutvalget	03.09.2015
9/15	Planutvalget	03.09.2015
70/15	Kommunestyret	05.11.2015
17/15	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	05.11.2015
2/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	27.01.2016
71/15	Kommunestyret	05.11.2015
/	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	27.01.2016
20/16	Formannskapet	07.03.2016
/	Kommunestyret	17.03.2016
6/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	21.04.2016
20/16	Kommunestyret	21.04.2016

---

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 11-15.

### **SAKENS FAKTA:**

Utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027 ble behandlet i Formannskapet 7.3.16, og vedtaket ble som følger:

*Administrasjonen får fullmakt til å foreta redaksjonelle endringer i dokumentet, og lage en oversikt over vesentlige endringsforslag som fremkommer i dokumentet som Sp la frem i Planutvalgets møte 27.01.2016. Saken oversendes til ny behandling i Planutvalget.*

For ytterligere informasjon, se tidligere saksframlegg.

Det blir nå lagt frem et revidert utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027, datert 8.4.16.

Det er gjort noe språkvask, og opprydding i henhold til høringsuttalelsene. Utkastet har så langt det er hensiktsmessig uten å endre meningsholdet i vesentlig grad, tatt hensyn til dokumentet som Sp la frem i planutvalgets møte 27.1.16.

I det reviderte utkastet er det noe som står med rød skrift. Dette er ment som et diskusjonsgrunnlag i møte med planutvalget, og det vil bli justert i etterkant av møtet. I møtet blir det tatt opp hvilke utslag dette får for arealdelen.

Rådmannen minner om at de prioriteringer som det legges opp til i kommuneplanens samfunnsdel også skal være styrende for de disposisjoner som gjøres i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder behandlingen av kommuneplanen, både samfunnsdel og arealdel, skal kommuneplanen i følge Plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas av kommunestyret. Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig på elektroniske medier. Det vil konkret si at kommunestyrets vedtak skal kunngjøres i Indre Akershus Blad, og legges ut på kommunes hjemmeside med elektronisk link til selve planen. Et eksemplar av planen skal sendes til Kommunal og moderniseringsdepartementet, Fylkesmannen i Østfold, Østfold fylkeskommune og berørte statlige myndigheter.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages. Kommuneplanens samfunnsdel skal i følge Plan- og bygningslovens § 11-3 legges til grunn for kommunens egen virksomhet og for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen. Det som står med rød skrift i utkastet skal diskuteres i møte 21.4.16.

**VURDERING:**

Det vurderes at utkastet er i tråd med de føringer som er gitt i planprogrammet og i prosessen underveis fra oppstarten i 2014.

**KONKLUSJON:**

På bakgrunn av foranstående foreslår rådmannen at utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027 godkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-15.

**VEDLEGG:**

1. Revidert utkast til Kommuneplan for Rømskog – samfunnsdelen, datert 8.4.16
2. Senterpartiets dokument fra planutvalgets møte 27.1.16

**UTSKRIFT SENDES:**

Saksbehandler til oppfølging



## **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR GJENOPPBYGGING AV FISKEREDSKAPSHUS GNR. 66 BNR. 2 - KROKVOLL**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
7/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	21.04.2016

---

### **RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:**

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet for gjenoppbygging av fiskeredskaps hus på gnr. 66, bnr. 2 – Krokvoll imøtekommes, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2, gis under følgende forutsetninger;

1. Det må benyttes avdempet, stedstilpasset naturfarger uten markerende lyse farger på omramminger, listverk, osv.
2. Takkledningen skal ikke være av reflekterende materialer.

### **SAKENS FAKTA:**

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med gjenoppbygging av et redskaps hus til fiskeutstyr, ol. (heretter kalt fiskeredskaps hus) i 100 metersbeltet. Eiendommen ligger på vestsiden av Rømsjøen, nord for Sundsrud, og like vest for Storøya.

Fiskeredskapshuset ligger om lag 11 meter fra vannet, og til dels omgitt av skog/vegetasjon. Eiendommen ligger i et LNF-område med byggeforbud i henhold til kommuneplanens § 2.6; *Rømsjøen sikres med en 100meterssone fri for bebyggelse. Bygging i tilknytning til stedbunden næring kan skje i byggeforbudssonen.*

Omsøkt bygg har vært på 10,5 m<sup>2</sup> (3\*3,5 meter), og skal føres opp i samme størrelse.

Bakgrunn for søknaden er at beveren har felt to trær over fiskeredskap huset, og det er nå helt ødelagt. Søker ønsker derfor å kunne gjenoppbygge det slik det en gang har vært. Siden søker tok over bruket har hun hatt som mål å føre de gamle bygningene tilbake til den stand de en gang har vært i. Det omsøkte bygget har fra gammelt av blitt brukt som redskaps hus tilknyttet båthuset, til blant annet fisketeiner, garn, og annet fiskeutstyr og div. utstyr til båt. Det som nå har skjedd mener søker at hun ikke har hatt rådighet over, og det er kommunen enig i.

Dispensasjonssøknaden har vært på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Fylkeskonservator svarer i sitt brev datert 17.03.16 at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet, og de har derfor ingen merknad til at det gis dispensasjon.

Fylkesmannen har svart i brev datert 18.03.16. Miljøvernavdelingen hos fylkesmannen konkluderer med at de ikke vil ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt under deres vurdering.

Fylkesmannen skriver i sin vurdering at de anbefaler at det blir satt vilkår vedrørende fargevalg, materialbruk, osv.

**VURDERING:**

Da omsøkt eiendom ligger innom 100 metersbeltet langs Rømsjøen, der det er byggeforbud i henhold til kommuneplanen kreves det dispensasjon for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Plan- og bygningsloven sier i § 19 at dispensasjon krever en grunnlagt søknad. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, og det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurder opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det anses ikke at det omsøkte tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra. Det skal ikke bygges nytt, og det skal heller ikke utvides. Tiltaket omfatter kun gjenoppbygging av fiskeredskap huset slik det en gang har stått. Gjenoppbyggingen hadde ikke skjedd på dette tidspunktet, hadde det ikke vært for at beveren har felt trær over taket og fiskeredskap huset har blitt totalskadd.

100 metersbeltet er til for at det skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon i 100 metersbeltet skal ikke føre til negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og det omsøkte tiltaket kan ikke anses å gi negative konsekvenser. Det er begrenset innsyn fra sjøen grunnet vegetasjonen, og et redskaps hus på denne størrelsen vil mest sannsynlig ikke skape en ytterligere privatisering av området.

Dispensasjoner skal også, som regel, vurderes opp mot Naturmangfoldloven. Dette er en lov som bærekraftig bruk og vern av naturens mangfold. Landskap, geologi og biologisk mangfold med tilhørende økologiske prosesser omfatter av loven. På av dette tiltakets karakter anser saksbehandler at en ikke trenger å vurdere tiltaket opp mot Naturmangfoldloven.

**KONKLUSJON:**

Rådmannen anser at det foreligger klare grunner for å kunne gi en dispensasjon, og foreslår derfor at søknaden imøtekommes slik den foreligger.

**VEDLEGG:**

1. Søknad om dispensasjon, datert 22.01.16
  1. Situasjonsskart
  2. Bilder av eksisterende situasjon
  3. Plantegninger
2. Oversiktskart, 1:10.000
3. Uttalelse fra fylkeskommunen, datert 17.03.16
4. Uttalelse fra fylkesmannen, datert 18.03.16

**UTSKRIFT SENDES:**

Karoline Sundsrud  
Fylkesmannen i Østfold  
Østfold fylkeskommune



## **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NY GARASJE OVER 70 KVM VED BOLIG. GNR. 71 BNR. 23 - ÅKERLI.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
8/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	21.04.2016

---

### **RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK :**

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Steinbyfeltet for ny garasje på 91 m<sup>2</sup> på gnr 71 bnr 23 Storveien 509.
2. Søknad om tiltak for rivning av eksisterende garasje godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver dekker rivningstiltaket, og at eventuell brenning godkjennes av brannmyndighetene.
3. Det må foreligge godkjent søknad om tillatelse til tiltak ihht. § 20.1 i plan og bygningsloven før ny garasje kan oppføres. Plassering av bygg nærmere nabogrense i nord enn 4 meter behandles i dette vedtak.

### **SAKENS FAKTA:**

#### Bakgrunn:

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak for rivning av eksisterende og oppføring av ny garasje ved enebolig beliggende i bebyggelsen i Rømskog inntil Rv 21 ved Tørnby. Eiendommen er innenfor reguleringsplan for Steinbyfeltet og det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for en garasje på 13 m x 7 m.

#### Saksutredning:

Eiendom: Gnr 71 bnr 23, Åkerli.  
Tiltakshaver: Christoffer Heggedal, Storveien 509, 1950 Rømskog.

Tiltaket omfatter rivning av eksisterende garasje/uthus og oppføring av nytt garasjebygg på samme sted. Boligeiendommen er registrert med ett areal på 1860 m<sup>2</sup>.

Ny garasje plasseres på samme sted som den gamle dvs. nord for huset og i øst-vest retning.

Søker og tiltakshaver sier i sin dispensasjonssøknad 02.02.2016 bla. at eiendommen ikke har en direkte tilknytning til Steinbyfeltet og at det er god plass til garasje. Det er tillatt med inntil 25 % tomteutnytting og etter tiltaket blir tomteutnyttingen 10 %. Tiltakshaver har stor interesse for bil og det er viktig at bilene er under tak. Nybygget får også en liten verkstedsdel for enkel reparasjoner og restaurering av bil. Eksisterende garasje har ingen muligheter for dette. Det foreligger samtykke fra to naboer. Eksisterende garasje er utsatt for råte og

setninger i grunnen som fører til skjevhet. Bygningen er generell i dårlig stand, og etter søkers oppfatning ikke mulig å renovere.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19 sier blant annet det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ny garasjebygningen har noe nedsenket gulv i verkstedsdelen i øst og 5,34 – 6,1 m høy og har saltak. Bygningen er 13 m x 7 m og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 91 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) på 81 m<sup>2</sup> med bruksareal i loft i tillegg. Den har 3 porter, dør i langveggen mot sør. Garasjen har mur og stående tre panel i ytterkledningen og sprossevinduer.

Tiltakshaver ønsker å plassere inntil eiendomsgrense i nord for å opprettholde eksisterende gårdsplass, nybygget er 2 m bredere enn det som rives og ved 4 m til eiendomsgrensen blir gårdsplassen mindre og snuplass/innkjøring blir vanskeligere.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Steinbyfeltet fra 1984 og eiendommen vises som bil og lengst sør i planområdet som ett selvstendig areal. Reguleringsbestemmelsene sier bla. at det kan oppføres boligbygninger i 1,5 etasje og bygningen grunnflate kan ikke overstige 25 %.

Garasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 70 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det er i tillegg også fellesbestemmelser og andre bestemmelser for garasjer og uthus. De sier bla. at takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger har samme takvinkel.

Eksisterende garasje som rives er ikke over 70 m<sup>2</sup>, den er på ca. 60 m<sup>2</sup>. Bygningen er angitt å være i dårlig forfatning. Det er ikke krav til avfallsplan når bygget er under 100 m<sup>2</sup>.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra naboene.

Det må søkes om utslippstillatelse for å legge inn vann i garasjebygningen.

Sluk i gulv er ikke tillatt uten tillatelse fra kommunen.

Det foreligger søknad om tiltak med ansvarsrett fra tiltakshaver som selvbygger. Egen kompetanse oppgis som nødvendig kompetanse i tiltaket.

#### **VURDERING:**

Tomtens beliggenhet som adskilt fra resten av boligområde og i ett LNF område i kommuneplan, dette fører i dette tilfelle til at det kan gis dispensasjon. Nybygget anses å ha en arkitektur og materialbruk som også er tilpasset landbruksbebyggelse.

Tiltakshavers behov før øket garasjeplass anses foreligger i dette tilfelle pga. bil interesse. Verkstedsrommet utgjør ca. 26 m<sup>2</sup> og uten dette vil bygget bli under 70 m<sup>2</sup>.



Behov for ved til oppvarming er en god grunn for stort uthus. Det kan være en god løsning å ha dette i ett nybygg i stedet for en ny frittliggende vedbod.

Dagens garasje er beliggende noe lavt i terrenget og har dårlig fundamentering.

Det anses at det i forhold til kravene i § 19 i plan og bygningsloven kan gis dispensasjon i dette tilfelle. Pga. beliggenheten vil ikke hensynet med arealbegrensningen bli vesentlig tilsidesatt, og de fordeler som er beskrevet av tiltakshaver og uten ulemper, anses det at det kan gis dispensasjon.

Kommunen anser ikke at det er lokale verneinteresser for bygningen, og den er ikke Sefrak registrert (register for gamle bygg). Bygningen kan rives, dette under forutsetning også denne delen av tiltaket dette dekkes av tiltakshavers ansvarsrett som selvbygger.

Tegningen av garasjen viser at den ikke har samme takvinkel som bolighuset, det anses ikke nødvendig å kreve dette på denne eiendommen, men kan anbefales for tiltakshaver.

Mottatt søknad om tillatelse til tiltak må være godkjent av kommunen i delegert vedtak før ny garasje oppføres. Bygningens avstand til nabogrensen må fastsettes i dette vedtak.

#### **KONKLUSJON:**

Det anses å foreligge tilstrekkelig begrunnelse for oppføring av ny garasje på 91 m<sup>2</sup> bebygd areal på boligeiendommen gnr 71 bnr 23.

#### **VEDLEGG:**

1. Søknad om dispensasjon
2. Søknad om tillatelse til tiltak med tegninger og kart.
3. Plangrunnlag, reguleringsplan og kommuneplan

**UTSKRIFT SENDES:** Tiltakshaver