



Møteinnkalling

Utvalg: UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 20.06.2016
Tidspunkt: 17.00

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

Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
 Innhold

PS 12/16 16/276
**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG.
GNR. 67 BNR. 207 - TOMT 37 VORTUNGEN HYTTEFELT**

PS 13/16 15/29
KOMMUNEPLAN SAMFUNNSDELEN



SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG. GNR. 67 BNR. 207 - TOMT 37 VORTUNGEN HYTTEFELT

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.06.2016

RÅDMANNENS INNSTILLING :

1. Det gis dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av ny fritidsbolig på tomt 37 i Vortungen hyttefelt, gnr 67 bnr 207, for plassering ihht. tilhørende situasjonskart. Det er et vilkår for dispensasjon at åsryggen på tomten øst for nybygget opprettholdes uberørt og med naturlig vegetasjon og marktekke.
2. Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbolig på gnr 67 bnr 207 mottatt 07.06.2016, godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
3. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
4. Fritidsboligen må ha jordfarge som ikke stikker seg ut og et taktekke som er mørkt/matt.
5. Bygningen må plasseres så den blir lite fremtredende og synlig i terrenget.
6. Bygningen må være tilknyttet felles renseanlegg for å ha innlagt vann.
7. Rømskog Hytteutvikling AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
8. Det foreligger erklæring om ansvarsrett fra Lagen AS og Tonys VVS.
9. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn melding/søknad til kommunen.
10. Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når byggearbeidet er ferdig utført.
11. Den ubebygde delen av tomten skal opprettholdes som natureterreng.
12. Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. lov om kulturminner av 9 juni 1978 nr. 50.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Søker: Rømskog Hytteutvikling ved August Myrvold

Tiltakshaver: Anca B. Roald, Lillogata 2, 0477 Oslo.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon for å plassere ny fritidsbolig på tomt 37 gnr 67 bnr 207 på Vortungen hyttefelt, utenfor regulert byggegrense. Den byggbare tomten er ei lav myr, og omsøkt plassering er høyere og bedre i terrenget.

Tiltaket omfatter oppføring av ny fritidsbolig i Vortungen hyttefelt. Hyttetomta nr 37 befinner seg nord i hyttefeltet, og tomtestørrelsen er på 2789 m².

Ny fritidsbolig søkes oppført i vest på tomten og over regulert byggegrense og mot eiendomsgrensen i vest.

Den nye hytta som søkes oppført er i tre og er i en etasje. Fritidsboligen har saltak som delvis er over en terrasse på 6 m² i sør. Taket er trukket ut mot vest og over inngangen i øst. Fritidsboligen har ett bruksareal (BRA) på 59 m² og bebygd areal på (BYA) på 75 m². Bygningen har stående panel og store vinduer uten sprosser.

Møneretning i ca. nord-sør retning med sørvegg dreiet mot øst. Adkomst og parkeringsplass er tenkt nord for hytta, og langs vestgrensen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke.

Dispensasjonssøknad:

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense i øst datert 07.06.16 sier at tomten har en fin fjellkulle som absolutt ikke bør bebygges, denne er også markert i reguleringsplan som område som ikke skal bebygges. Men denne markering for ikke bebyggelse er trukket ut på ett relativt flatt parti mot vest som er den fineste plassen å bygge hytte på denne tomta. Hytta blir da plassert fint i terrenget og ikke berøre den fine fjellkollen. Hvis hytta blir bygd på dette området som er «byggbart» areal, vil den bli bygd nede i ett «myrsøkk» uten utsikt.

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak med følgende foretak:

Det foreligger gjennomføringsplan for tiltaket 07.06.2016, og denne inneholder bekreftelse med datohenvisning til samsvarserklæringer for at det er tilstrekkelig prosjektert.

Rømskog Hytteutvikling as org.nr 989156055 søker ansvarsrett som SØK ansvarlig søker, UTF/PRO for grunnarbeid og plate/fundament for ny fritidsbolig i tiltaksklasse 1.

Det søkes om ansvarsrett uten å overholde formalkrav, dvs. om å kompensere for manglende utdanning med lang praksis, og foretaket er tidligere godkjent for dette. Det foreligger over 8 års praksis, 30 års erfaring med grunnarbeid/bygg og anlegg. Foretaket har tidligere hatt ansvarsrett i kommunen. Referanse er grunnarbeid for 31 hyttetomter ved Vortungen, og grunnarbeid til Rømskog spa og resort. Det er bekreftet at foretaket har kvalitetssikringsrutiner for de angitte områder, etterfølgelse av krav, ivareta foretakets ansvar og funksjoner, styre andre tilknyttede foretak i tiltaket, og for avviksbehandling.

Rømskog Hytteutvikling AS gis ansvarsrett på bakgrunn av lang og meget relevant praksis for utførelse og prosjektering av grunnarbeid og fundament. På bakgrunn av tidligere deltagelse i byggeprosjekter i hyttefeltet gis det også godkjenning som ansvarlig søker for tiltak på egne hyttetomter.

Det foreligger erklæring om ansvarsrett fra Lagen as org.nr 914103355 ved Fredrik Nielsen for PRO/UTF prosjektering og utførelse for oppføring av fritidsbolig, montering/ tømmerarbeid i tiltaksklasse 1.

Det foreligger erklæring om ansvarsrett fra Tonys VVS org.nr. 996357880, for funksjonene PRO og UTF. Ansvarlig som prosjekterende, utførende av utvendig va, innvendig sanitærutstyr/VA-anlegg og våtrom i tiltaksklasse 1.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er ferdig utført. Kart med riktig plassering eller oppmålingsdata i koordinater må foreligge i kommunen.

Relevante bestemmelser:

Tomten omfattes av reguleringsplan for Vortungen (2009) og eiendommen er til fritidsbebyggelse BF 2, og bestemmelsene sier maks bruksareal er 120 m² pr tomt og dette kan fordeles på hytte og annekset/uthus.

Bebyggelsen må ha en god form og materialbehandling, og harmonisk utførelse. Alle inngrep skal gjøres så skånsomt som mulig, og med lite sår i terrenget. Det skal fjernes færrest mulig trær. Fyllinger over 1 m er ikke tillatt.

Bestemmelsene har krav til takvinkler og høyder. Hytter og evt. annekset/uthus skal oppføres i tre. Fargesettingen skal skje i jordfarger som ikke stikker seg ut. Taktekking skal være mørk og matt, eller av torvtak.

Den ubebygde delen av tomten skal opprettholdes som naturterreng.

Alle reguleringsbestemmelser vedrørende bla. farger, materialbruk og den ubebygde delen av tomten må etterfølges.

Økonomiske forhold:

Det er ikke kjent økonomisk forhold ved saken i kommunen. Ny plassering bør være gunstig for verdien til ny hytte.

VURDERING:

Kommunen anser at hensikten med byggegrensen på denne tomten er å bevare åsryggen midt på tomten uberørt. Det lavere området hvor hytta søkes oppført har noe myrvegetasjon, men nabohytta i vest vil befinne seg høyere og nære inntil, og det anses at dette området kan bebygges. Det området som reguleringsplanen sier at bygning skal plasseres på denne tomten er veldig lavt beliggende i forhold til veier og åsryggen i vest, og anses ikke egnet for plassering av ei hytte.

Omsøkte plassering er så hytta plasseres helt på andre siden av åsryggen så denne blir opprettholdt uskadet, og dette anses å være en så klar fordel som fører til at hensynet med byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Minsteavstanden i plan- og bygningsloven på 4 m til eiendomsgrense overholdes. Omsøkt plassering gir bedre utsikt til Vortungen.

Det er tidligere gitt tilsvarende dispensasjoner i hyttefeltet.

Ved gyldig dispensasjon kan tiltaket igangsettes.

KONKLUSJON:

Saken fremmes for planutvalget med forslag om at det gis dispensasjon med vilkår om at åsryggen øst for hytta opprettholdes uberørt og med naturlig vegetasjon og marktekke.

VEDLEGG:

Søknad om dispensasjon og søknad om tiltak.

UTSKRIFT SENDES:

Rømskog Hytteutvikling AS ved August Myrvold.

Tiltakshaver: Anca B. Roald, Lillogata 2, 0477 Oslo.



KOMMUNEPLAN SAMFUNNSDELEN

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
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
13/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.06.2016
42/16	Kommunestyret	20.06.2016

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Revidert utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027, revidert 25.04.2016 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 11-15.

SAKENS FAKTA:

Utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027, datert 08.04.16 ble behandlet i planutvalget 21.04.2016.

Det hadde da blitt gjort en del språkvask og opprydding i henhold til høringsuttalelser, og så langt det lot seg gjøre uten å endre meningsinnholdet i vesentlig grad tatt hensyn til Senterpartiets dokument fra planutvalgets møte 27.01.16.

Under diskusjon i planutvalgsmøtet 21.04.16 ble det enighet om at samfunnsdelen måtte endres, og i så stor grad at den måtte sendes på høring på nytt.

De endringer som ble gjort var at det foreslåtte nye hyttefeltet ved campingplassen/Kurøen, som tidligere var vist på ortofotoene med blå sirkel ble fjernet.

Tekst og føringer vedrørende fritidsbebyggelse på side 29 ble endret, slik at det nå kan åpnes for et hyttefelt syd i kommunen, på grensen mot Marker (Langvannet).

Den siste endringen var den som utløste ny høringsrunde, og det var forståelse og aksept for dette på planutvalgets møte, selv om dette ikke fremkom av vedtaket.

Høringsfrist var 15.06.16.

For ytterligere informasjon, se tidligere saksframlegg.

I høringsrunden har det innkommet tre uttalelser. Disse er fra Aurskog-Høland kommune, Eda kommun i Sverige og Østfold fylkeskommune.

Eda kommun svarer i e-post 13.06.16 at de ikke har noen synspunkter.

Østfold fylkeskommune svarer i e-post 15.06.16 at pga stor saksmengde vil ikke de komme med en uttalelse før 20.06.16. Derfor vil denne uttalelsen bli lagt frem direkte på møte. I et foreløpig svar, datert 27.05.16 skriver de at det er Fylkesutvalget som uttaler seg i kommuneplansaker. Saken vil bli behandlet i det første møtet etter sommerferien, som er 15.september. Kommunen kommer til å få oversendt Fylkesrådmannens anbefaling, men da med forbehold om eventuelle endringer som følger av den politiske behandlingen i september. Det er da Fylkesrådmannens anbefaling som kommer til å bli lagt frem direkte i møtet.

Aurskog-Høland kommunes uttalelse, datert 13.06.16 har tre punkter som de ønsker at Rømskog kommune skal ta hensyn til;

1. En vurdering av kommunens framtidige organisering bør inngå i planen (kommunereform)
 1. *Rømskog kommunes kommentar:* Det er bevisst at spørsmålene rundt kommunereformen ikke er innarbeidet i kommuneplanen. Kommunens framtidige organisering blir vedtatt i juni 2016, og anses derfor ikke nødvendig i denne prosessen.
2. Boligutviklingsstrategien bør sette fokus på unge i etableringsfasen og barnefamilier
 1. *Rømskog kommunes kommentar:* Det anses at dette er godt nok innarbeidet i kommuneplanarbeidet da disse er en av målgruppene våre.
3. Bedret kollektivtransport vil være et gode for alle aldersgrupper og for miljøet.
 1. *Rømskog kommunes kommentar:* Dette anses å være ivarettatt i planen.

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 kommunens 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.

VURDERING:

Det vurderes at det reviderte utkastet er, så langt det lar seg gjøre, 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 revidert utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027, datert 25.04.2016 godkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-15.

VEDLEGG:

1. Revidert utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2015-2027, datert 25.04.2016.
2. Uttalelse fra Eda kommun, datert 13.06.16
3. Uttalelse fra Aurskog-Høland kommune, datert 13.06.16, mottatt 15.06.16
4. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 15.06.16
5. Foreløpig uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 27.05.16

UTSKRIFT SENDES:

Saksbehandler til oppfølging