



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG  
**Møtested:** Rømskog kommunehus  
**Møtedato:** 12.10.2016  
**Tidspunkt:** 18:00

---

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 16/16	16/414 <b>Referatsaker</b>
----------	-------------------------------

PS 17/16	16/411 <b>SØKNAD OM TOMTEDELING FOR BH2-OMRÅDE VED VORTUNGEN. GNR 67 BNR 132 - HOTELLTOMT.</b>
----------	---

**Referatsaker**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
PS 16/16	Utvikling og Planutvalg	12.10.2016

---

**DELEGERTE VEDTAK:**

Dato: - Utvalg: PLU Planutvalget

<b>Saksnr Løpenr</b>	<b>Regdato Navn Innhold</b>	<b>Avd/Sek/Sakb</b>	<b>Arkivkode</b>
16/374-2 2513/16	16.09.2016 <b>Björg Andal</b> MELDING OM DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG. GNR 67 BNR 197 - TOMT 30 VORTUNGEN HYTTEFELT.	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/197
16/353-3 2466/16	22.09.2016 <b>Rømskog Hytteutvikling AS</b> MELDING OM DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE FOR VEIANLEGG I BH2 OMRÅDET VED VORTUNGEN GNR. 67 BNR. 132	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/132
15/265-10 2514/16	22.09.2016 <b>Peter sundsrud</b> MELDING OM DELEGERT VEDTAK - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OMLEGGING AV VEI. GNR 67 BNR 3 - NORDRE SANDUM.	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/3
16/401-2 2681/16	04.10.2016 <b>Rømskog Hytteutvikling</b> MELDING OM DELEGERT VEDTAK - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG. GNR 67 BNR 196. TOMT NR 31 I VORTUNGEN HYTTEFELT.	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/196
16/373-2 2463/16	05.10.2016 <b>Janjan Struijk</b> MELDING OM DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG. GNR 67 BNR 205 - VORTUNGEN HYTTEFELT TOMT 39.	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/205



## **SØKNAD OM TOMTEDELING FOR BH2-OMRÅDE VED VORTUNGEN. GNR 67 BNR 132 - HOTELLTOMT.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
17/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	12.10.2016

---

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

1. Søknad mottatt 29.09.2016 for oppdeling i tomter av BH 2 området ihht til vedlagt tomtedelingsplan godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter og matrikkelloven etterfølges.
2. Tomteutnytting på 10% BYA for hver tomt kan overskrides under forutsetning av at dette overholdes for hele området etter fradeling. Det må fremgå i søknad om tiltak for å bebygge en tomt hvor mye bebyggelse som oppføres i % BYA.
3. Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning må sendes inn, og dette kan behandles videre administrativt.
4. Tomtedelingsplan for resterende deler av BH 2 området kan behandles administrativt under forutsetning av at tidligere bebyggelsesplan etterfølges.

### **SAKENS FAKTA:**

#### Bakgrunn:

Saken omfatter oppdeling av området øst for Rømskog Spa & Resorthotell i mange mindre tomter som blir egne grunneiendommer. Reguleringsplanen for området viser ingen tomteinndeling og fordi rammetillatelsen for hyttebebyggelse med adkomstveier er behandlet av plan og utviklingsutvalget, skal søknaden behandles politisk. Tomtedelingen omfatter i denne saken omfatter ca 1/3 av området.

Det er tidligere gitt rammetillatelse for utbygging av området. Utvalg for utvikling har 21.05.2015 sak nr 12/15 gitt rammetillatelse for en utbyggingsplan med 70 fritidsboliger med tilhørende veianlegg og utvendig VA-anlegg.

Det er gitt tillatelse for fradeling av dette området fra grunneiendommen som hotellet er bygget på, delegert vedtak sak 16/298 ref 17/16, den 19.08.2016.

Det er tidligere gitt tillatelse for å bygge veier i dette området, og det er godkjent at tidligere plassering av veier på planen med rammetillatelse kan fravikes for tilpassing av vei til terrenget.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Spa-hotell ved Vortungen, 2006. § 3 i reguleringsbestemmelsene sier bla at området skal bebygges med småskala bebyggelse tilknyttet hotellet. Tomteutnyttelsen er 10 %. Det er krav til detaljert situasjonsplan.

Tiltaket anses å være avhengig av en tomtedelingsplan ihht krav om detaljert situasjonsplan.

Søknad fra Rømskog Hytteutvikling AS datert 29.09.2016 omfatter tomtedeling i etappe 1 for BH 2 i henhold til vedlagt tomtedelingsplan. Dette omfatter første utbyggingstrinn.

Tomtene er innmålt av landmåler og merket i terrenget.

Relevante bestemmelser:

Reguleringsplan er gjeldende og det tillates kun 10 % tomteutnytting.

**VURDERING:**

Det er tidligere godkjent situasjonsplan som viser bygninger og veier ved rammetillatelse, og det er dermed ikke nødvendig med noen nærmere vurdering av dette. Nye tomter kan dermed plasseres så de passer i forhold til de nye bygningene, og det må aksepteres relativt små tomter. En tomt bør helst ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup> ihht praksis i kommunen. Det er i dette tilfelle mange av de tomtene som er i tunløsning som blir mindre enn 500 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver er ved behandlingen ikke eier av området og ihht plan- og bygningslovens § 21-6 skal kommunen i sin byggesaksbehandling ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Det foreligger tillatelse til fradeling av arealet, og det er ingen grunn for å avvise søknaden.

Det er ikke sendt nabovarsel og dette anses ikke nødvendig på bakgrunn av tidligere rammetillatelse, og det er ingen naboer utover de involverte som må varsles om tomtedelingsplanen.

Planen tillater 10 % BYA, og det kan tillates at dette omfatter hele BH 2 området med veier og andre arealer som ikke bli tomter. Tiltakshaver må sørge for at tomteutnytting overholdes for hele området, og det kan dermed aksepteres at enkelte tomter får en høyere utnyttelsesgrad.

**KONKLUSJON:**

Tomtedelingsplan for BH 2 området ved Vortungen/Rømskog SPA & Resort hotell godkjennes.

**VEDLEGG:**

1. Søknad datert 29.09.2016.
2. Tomtedelingsplan.
- 3.

**UTSKRIFT SENDES:**

Søker  
Fylkesmannen