



Møteinnkalling

Utvalg: UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 18.10.2017
Tidspunkt: 19.00

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 20/17	17/622	Referatsaker
PS 21/17	16/134	KOMMUNEPLAN - NY AREALDEL
PS 22/17	17/562	UTVALGSREGLEMENT
PS 23/17	17/608	INFORMASJON OM UTSATT RULLERING AV LOKAL TILTAKSSTRATEGI FOR SPESEIELLE MILJØTILTAK I LANDBRUKET (SMIL) OG NÆRINGS- OG MILJØTAK I SKOGBRUKET (NMSK)
PS 24/17	17/611	TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL UTVIKLING
PS 25/17	17/87	SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER KLAGE OG ENDRET TILTAK. RIVING OG OPPFØRING AV NYTT ANNEKS VED FRITIDSBOLIG. GNR 67 BNR 83 - STEINSODDEN.
PS 26/17	17/296	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOD I 100 M SONEN. GNR 77 BNR 8 - RINGSBY NEDRE. RINGSBY NEDRE 77/8

PS 27/17 17/616

**DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GANG- OG SYKKELVEI
FOR ENDRET PLASSERING AV AVKJØRSEL.**

PS 28/17 17/581

**SØKNAD OM OPPFØRING AV NYTT UTHUS/ANNEKS VED
FRITIDSBOLIG I VORTUNGEN HYTTEFELT. GNR. 67 BNR. 134
VORTUNGEN**



Referatsaker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017
/	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: UTV Utvalg for Utvikling og Planutvalg

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
17/542	02.10.2017	DS 21/17	RÅD/UTV/KJEBUR	GNR 79/1
Peder Stang				Søknad innvilget
MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SØKNAD OM BYGGING AV				
LANDBRUKSVEI				
17/313	07.07.2017	DS 15/17	RÅD/UTV/FINLIN	GNR 67/159
Fagersand AS				Søknad innvilget
MELDING OM DELEGERT VEDTAK - TILLATELSE FOR OPPFØRING AV				
ENEBOLIG. GNR 67 BNR 159.				
17/545	02.10.2017	DS 20/17	RÅD/UTV/KJEBUR	GNR 66/1
Sundrud Skog				Søknad innvilget
MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SØKNAD OM LANDBRUKSVEI				



KOMMUNEPLAN - NY AREALDEL

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	03.11.2016
24/16	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	22.11.2016
8/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	27.04.2017
16/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	21.06.2017
21/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Kommuneplanutvalget tar fremlagte forslag til rullering av kommuneplanens arealdel til etterretning.
2. Høringsforslag til rullert arealdel, med tilhørende konsekvensutredning utlegges til høring/ offentlig ettersyn.
3. Næringsområdene NN-3 og NN-4 fjernes fra plankartet før arealdelen legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Alternativt: Næringsområdene NN-3 og NN-4 beholdes på tross av anbefalingene i konsekvensutredningen, med følgende forslag til avbøtende tiltak:

1.

SAKENS FAKTA:

Rullering av kommuneplanens arealdel og samfunnsdel ble kunngjort 4.mars 2014, med høringsfrist 17.april 2014. Dette ble kombinert med høring av forslag til felles planprogram for Rømskog, Aremark og Marker kommuner.

Kommunestyret i Rømskog vedtok felles planprogram i møte 18.09.2014, som sak 37/14. Private/ innbyggere ble også varslet på nytt om rullering av kommuneplanens arealdel, med frist for innspill 1.oktober 2014.

Kommuneplanens arealdel skal bygge videre på og konkretisere de føringer som er gitt i samfunnsdelen, og legger grunnlaget for hvordan kommunen planlegger sin virksomhet. Samfunnsdelen beskriver kommunens langsiktige mål og utfordringer, og hvilke strategier kommunen ønsker å bruke for å løse disse utfordringene.

Kommunestyret i Rømskog fattet den 20.06.2016 som sak 20/16 følgende vedtak:

Revidert utkast til Kommuneplanens samfunnsdel for Rømskog kommune for tidsrommet 2016-2028, revidert 25.4.16 godkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-15. Med forbehold av innsigelse etter møte i Fylkesutvalget 15.9.16.

Fylkesutvalget behandlet Rømskogs samfunnsdel i møte 15.09.2016, som sak 143/2016, og det ble der fattet følgende vedtak:

1. Kommuneplanens samfunnsdel til Rømskog kommune inneholder mange positive elementer. Forslag til endringer i arealstrategier ved 2. gangs offentlig ettersyn toner ned kompakt bebyggelsesstruktur og styrking av området ved kommunehuset til fordel for spredt boligbygging og eneboligutvikling på store tomter. Fylkesutvalget mener denne endringen er

uheldig ut i fra intensjonen med arealstrategien som ligger i Fylkesplanen, og ut i fra de målsettinger som ligger i forslaget til kommuneplanens samfunnsdel.

2. Det vil være positivt for Rømskog å inkludere kulturminneverdier i kommuneplanen og se dem i sammenheng med folkehelse, kulturliv, og utviklingen av kulturbasert næring.

Det ble dermed ikke fremmet noen innsigelse fra Østfold fylkeskommune til kommunestyrevedtaket, og samfunnsdelen datert 25.04.2016 er dermed å anse som endelig vedtatt og gjeldende. Forøvrig kan uttalelsen tolkes som et signal om hvordan fylkeskommunen vil kunne se på arealstrategien som legges til grunn for arealdelen som behandles her.

Gjeldende kommuneplan (arealdel) for Rømskog 2007-2018 består av utfyllende bestemmelser og plankart, vedtatt av kommunestyret 25.09.2008, som sak 56/08.

Det er ikke planbeskrivelse til gjeldende/ dagens arealdel.

Rulleringsarbeidene for kommuneplanens arealdel ble igangsatt i henhold til vedtatt felles planstrategi for RAM-kommunene (Rømskog, Aremark og Marker), og kunngjort 03.04.2014, med påminnelse og frist for innbyggerne 01.10.2014.

I den forbindelse kom det inn 2 innspill fra private/ innbyggerne:

Nr.1: 07.09.2014, Nils Nilsen: Ønsker at det åpnes for flere hytter på hans eiendom 67/46, Vortungen. Viser til igangværende regulering av 5 hytter, som er hans andel av de 40 hyttetomtene det er åpnet for i område 11.

Nr. 2: 05.12.2014, Anders Stang: Ønsker nytt hyttefelt på et areal på ca. 275 dekar i nordvestre hjørne av Flaten-Trosterud Skog. Viser området på kartbilag.

Disse to innspillene ble fremlagt for utvalg for Utvikling og Planutvalg i møte 05.11.2015 som sak 18/15. Utvalget vedtok da enstemmig å utsette arealdelen til samfunnsdelen var vedtatt.

De ti private innspillene ble igjen fremlagt for utvalget i møte 27.01.2016 som sak 3/16, og det ble da fattet følgende vedtak:

Følgende vurdering av arealinnspillene legges til grunn for det videre arbeidet med kommuneplanrevisjonen:

- *Planutvalget ønsker å ta innspill nr. 1 til følge. Dette legges inn i forslag til rullert arealdelskart.*
- *Planutvalget ønsker å ta innspill nr. 2 til følge. Dette legges inn i forslag til rullert arealdelskart*
- *Planutvalget ønsker å få vurdert nytt område Bøhagen nærmere, med forslag til formål boligområde.*
- *Planutvalget ønsker å få vurdert nytt område deler av g.nr. 66 b.nr. 1 nærmere, med forslag til formål motorsport aktivitet. Dagens regulerte område utvides.*
- *Planutvalget ønsker å få vurdert nytt område på vestsiden nærmere, med forslag til formål ballbinge.*

Rådmannen bes å utrede dette for fremleggelse på neste planutvalgsmøte.

Sett på bakgrunn av at kulepunkt 2 (innspill nr.2 fra Anders Stang) var i direkte motstrid med samfunnsdelen slik den forelå pr dato for utvalgets vedtak (januar 2016), endret rådmannen kart og tekst i samfunnsdelen på dette punkt (revidert 25.04.2016), og la dette ut på fornyet høring. Etter høringen vedtok kommunestyret samfunnsdelen 20.06.2016. (Fylkestingets syn på dette fremgår over.)

Planutvalget har siden behandlet saken i 4 møter

Det ble i planutvalget 3.11.2016 vedtatt følgende:

1. Behandling av kommuneplan – ny arealdel utsettes. Utvalget ønsker eget møte for behandling 22.11.2016 kl. 1900.
2. Kommuneplanutvalget ber om at forslag til lokal forskrift for motorferdsel på vassdrag i Rømskog kommune fremmes for behandling.

Det ble i planutvalget 22.11.2016 vedtatt følgende:

1. Kommuneplanutvalget tar fremlagte foreløpige forslag til rullering av kommuneplanens arealdel til etterretning.
2. Planarbeidene fortsettes, på bakgrunn av vedtatt samfunnsdel og de føringer som ble gitt i plan- og utviklingsutvalgets møte 27.01.2016 som sak 3/16, samt tidligere innkomne høringsuttalelser til kunngjøringen av planarbeidene.
3. Høringsforslag til rullert arealdel, med tilhørende konsekvensutredning, fremlegges deretter på ny for kommuneplanutvalget, for vurdering om det er klart til utleggelse til høring/ offentlig ettersyn.

Det ble i planutvalget 27.4.2017 vedtatt følgende:

1. Kommuneplanutvalget tar fremlagte foreløpige forslag til rullering av kommuneplanens arealdel til etterretning.
2. Planutvalget har et arbeidsmøte for videre behandling av planarbeidet.
3. Planarbeidene fortsettes, på bakgrunn av vedtatt samfunnsdel og de føringer som ble gitt i plan- og utviklingsutvalgets møte 27.01.2016 som sak 3/16, samt tidligere innkomne høringsuttalelser til kunngjøringen av planarbeidene.
4. Høringsforslag til rullert arealdel, med tilhørende konsekvensutredning, fremlegges deretter på ny for kommuneplanutvalget, for vurdering om det er klart til utleggelse til høring/ offentlig ettersyn.
5. Kommuneplanutvalget ber om at forslag til lokal forskrift for motorferdsel på vassdrag i Rømskog kommune fremmes for behandling.

Det ble i planutvalgets arbeidsmøte 21.6.2017 vedtatt følgende:

Planutvalget gir følgende innspill til kommuneplanens arealdel for implementering i høringsutkastet:

Boligbebyggelse.

1. Det legges inn bolig felt ved Strendene
2. Det legges inn spredt bolig ved Mauertangen
3. Det legges inn spredt bolig ved Stranda

Fritidsbolig.

1. Totalt bruksareale settes til totalt 145 m². Opp til tiltakshaver på hvordan disse fordeles på hytte/uthus o.l. Se bort i fra antall tak som er tillatt.
2. Det legges inn nytt felt for fritidseiendommer ved Kørennga

Næring.

1. Området ved «Biobrensel» ved Klubbekroken utvides
2. Område ved industriområdet utvides ut mot myra
3. Område ved Flaten (svenskegrensa) legges inn som næring
4. Området ved Knuseriet legges inn som Næring
5. Området ved X-team legges inn som næring.

Konsekvensutredningen som er utarbeidet i tråd med lovens bestemmelser for de nye byggeområdene anbefaler forslagene tatt til følge, med unntak av næringsområdene NN-3 *Industriområdet utvides ut mot myra* og NN-4 *Område ved Flaten (Svenskegrensa)* legges inn som næring.

Disse to næringsområdene (NN-3 og NN4) er vist på arealdelkartet kommuneplanutvalget nå har til behandling. Planutvalget må ta stilling til om disse skal fjernes fra plankartet før utleggelse til offentlig ettersyn, eller om de skal opprettholdes i høringsforslaget på tross av konklusjonene i konsekvensutredningen. Det vil i så fall være en fordel om planutvalget kan begrunne dette med noen forslag til avbøtende tiltak.

Planutvalget innstilte på møte 6.9.2017 å sende forskrift om motorferdsel på vassdrag til høring.

Forøvrig gjelder også innspillene/ uttalelsene fra offentlige høringsinstanser som kom inn til varsel om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel (og samfunnsdel) 04.03.2014, med høringsfrist 17.04.2014:

- Østfoldhelse, 15.04.2014
- Statens vegvesen, 14.04.2014
- Akershus fylkeskommune, 28.03.2014
- NVE, 14.04.2014
- Direktoratet for mineralforvaltning, 15.04.2014
- Statnett
- Statsbygg
- Østfold fylkeskommune, 11.03.2014
- Fylkesmannen i Østfold

Disse er gjengitt som vedlegg bakerst i vedtatt felles planprogram.

Av de mest konkrete og krevende innspill i forhold til arealdelen er de fra NVE og Direktoratet for mineralforvaltning. Forøvrig skal alle disse innspillene legges til grunn for planarbeidet.

Rådmannens administrasjon, har i samarbeid med Halden Arkitektkontor AS (sekretær og prosjektledelse), utarbeidet forslag til plankart, bestemmelser og beskrivelse. Kommunen har også utarbeidet egen ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlagt).

Underveis har det vært avholdt et møte med fylkesmyndighetene: Planforum på Fylkeshuset 01.03.2016 (jf. vedlagte referat).

VURDERING:

Planarbeidene er nå ved en milepæl, og rådmannen ønsker å fremlegge og vedta planforslaget i kommuneplanutvalget. Dette for å sikre politisk forankring, innsikt og eierskap til arealdelen. Rådmannen har etter beste skjønn lagt inn de tema og føringer som har vært kjent.. Hensikten er nå å legge ut kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn og høring

VEDLEGG:

Kommuneplan 0121 Rømskog

Planbeskrivelse
Utfyllende bestemmelser
Konsekvensutredning
Overordnet ROS analyse

UTSKRIFT SENDES:

Østfold Fylkeskommune
Statens Vegvesen
Fylkesmannen i Østfold
Marker kommune
Årjangs kommun
Aurskog-Høland kommune
NVE
Akershus fylkeskommune
Direktoratet for mineralforvaltning
Statnett
Statsbygg



UTVALGSREGLEMENT

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017
16/17	Utvalg for Oppvekst og Omsorg	19.10.2017
/	Kommunestyret	09.11.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Reglement for kommunens råd og utvalg vedtas.

SAKENS FAKTA:

Kommunens utvalgsreglement fra 1995 er svært mangelfullt, og det fremmes forslag til et nytt reglement for kommunens råd og utvalg. Det er tidligere i år vedtatt nytt reglement for formannskap og kommunestyret.

VURDERING:

Forslaget er i tråd med gjeldende lovverk og fanger i tillegg opp etablert praksis.

VEDLEGG:

Forslag til reglement for råd og utvalg i Rømskog kommune.

UTSKRIFT SENDES:

Revisjon
Medlemmer av råd og utvalg
Møtesekretærer

Anne Kirsti Johnsen
rådmann



INFORMASJON OM UTSATT RULLERING AV LOKAL TILTAKSSTRATEGI FOR SPESEIELLE MILJØTILTAK I LANDBRUKET (SMIL) OG NÆRINGS- OG MILJØTAK I SKOGBRUKET (NMSK)

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Eksisterende lokal tiltaksstrategi for spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL) og nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK) gjøres gjeldende frem til og med 2019.

SAKENS FAKTA:

Tilskudd til spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL-tilskudd) skal bidra til å redusere forurensingen fra jordbruket, samt ivareta natur- og kulturminneverdier i kulturlandskapet, gjennom engangstilskudd til investeringer.

Tilskudd til nærings og miljøtiltak i skogbruket (NMSK) gis for å øke verdiskapingen i skog og for å ivareta/videreutvikle miljøverdier knyttet til biologisk mangfold, landskap, friluftsliv og kulturminner i skog.

Retningslinjene og prioritering av tilskudd utarbeides av kommunene i en lokal tiltaksstrategi i dialog med Fylkesmannen og de lokale næringsorganisasjonene i jord- og skogbruket.

Fylkesmannen fordeler midlene som reguleres av SMIL-forskriften til kommunene. Kommunenes prioritering av midler til ulike formål innenfor forskriften skal fremgå av lokal tiltaksstrategi som kommunen utarbeider. Kommunenes tiltaksstrategier skal igjen være et grunnlag for Fylkesmannens fordeling av midler mellom kommunene. Tiltaksstrategiene vil også være grunnlag for de prioriteringene som gjøres i arbeidet med regionale miljøprogram (RMP) i regi av Fylkesmannen.

De regionale miljøprogrammene blir laget gjennom en åpen prosess hvor frivillige organisasjoner, kommuner og fylkeskommunen involveres. Tiltakene i miljøprogrammene blir prioritert ut i fra hva som er de største miljøutfordringene i fylket. Programmene gir føringer for bruken av kommunale miljøvirkemidler i SMIL-ordningen (Spesielle miljøtiltak i landbruket).

De fylkesvise RMP-programmene blir rullert om lag hvert fjerde år. Inneværende programperiode var opprinnelig 2013 – 2017, men ny rullering er nå utsatt til 2019.

For inneværende periode har Rømskog kommune mottatt SMIL-tilskudd på i gjennomsnitt kr 218 625 hvert år. De er blitt fordelt ut til eiere av landbrukseiendommer som har søkt om midler til tiltak, slik som utbedring av hydrotekniske anlegg, bevare biologisk mangfold ved å gjenåpne gamle beitemarker, bevaring av verneverdige bygninger etc.

Rømskog kommunes lokale tiltaksstrategi for disse ordningene ble vedtatt av Utvalg for plan og utvikling i februar 2013, og den var tenkt å gjelde ut 2016. Siden SMIL-ordningen må ses i sammenheng med RMP-ordningen, er det dermed ønskelig å vente med rulleringen av den lokale tiltaksstrategien til sammenslåingen med Aurskog-Høland kommune i 2020.

VURDERING:

Administrasjonen anbefaler at eksisterende lokal tiltaksstrategi videreføres frem til ny tiltaksstrategi er vedtatt.

VEDLEGG:

Kommunal tiltaksstrategi for landbruket i Rømskog 2013 – 2016

UTSKRIFT SENDES:

Saksbehandler

Anne Kirsti Johnsen
rådmann



TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL UTVIKLING

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
24/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Tertialmeldinger 2. tertial for tjenesteområde utvikling tas til orientering.

SAKENS FAKTA:

Dette er den andre av tre rapporteringer fra tjenesten på regnskap og handlingsplan for 2017. Tjenestens rapport er vedlagt.

Økonomi

Tjenesten ser ut til å gå i balanse ved årets slutt.

VURDERING

Det vurderes at det er lagt ned stor innsats for å nå de vedtatte mål og holde budsjetttrammene.

VEDLEGG

1. Tertialrapport utvikling



SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER KLAGE OG ENDRET TILTAK. RIVING OG OPPFØRING AV NYTT ANNEKS VED FRITIDSBOLIG. GNR 67 BNR 83 - STEINSODDEN.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	31.05.2017
25/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Det gis dispensasjon for rivning og oppføring av nytt anneks på inntil 38 m² (BYA) ved fritidsbolig på gnr 67 bnr 83 Steinsodden ihht til tegninger av redusert anneks datert 27.01.2017.

Bygningen må ha samme farge som hovedhytta, og all bebyggelse og tiltak på eiendommen må ha en avdempet stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger.

Behandling/vedtak i Utvalg for Utvikling og Planutvalg - 31.05.2017

BEHANDLING:

Rådmannens innstilling:

For stemmer 3. Mot stemmer 4.

Forslag fra SP:

Sverre Molvik gis tillatelse til å rive eksisterende anneks og oppføre nytt anneks på 38 m².

For stemmer 4. Mot stemmer 3.

UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALGETS VEDTAK:

Sverre Molvik gis tillatelse til å rive eksisterende anneks og oppføre nytt anneks på 38 m².

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn

Det foreligger søknad om dispensasjon for å rive eksisterende anneks ved fritidsbolig og oppføre nytt større anneks på samme sted. Eiendommen befinner seg på en odde i Vortungen nord for Rømskog Spa & Resort. Eksisterende anneks er 15 m² og befinner seg bak hytta (fra vannet), og noe høyere i terrenget. Fylkesmannens miljøvernavdeling frarådet sterkt en dispensasjon i sin høringsuttalelse og Utvalg for Plan- og utviklingsutvalg har tidligere i mot rådmannens innstilling gitt dispensasjon. Miljøvernavdelingen klaget på vedtaket og tiltakshaver har endret tiltaket og redusert nytt anneks i størrelse. I ny uttalelse sier Miljøvernavdelingen at nytt anneks må ha en størrelse og ett omfang som er betydelig underordnet eksisterende hytte.

Andre saksopplysninger

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon 09.02.2017 fra Sverre Molvik, som søker om dispensasjon for å rive ett eksisterende anneks på 15 m² (13 m² BRA) og oppføre nytt på 38 m² BYA, tiltaket ble redusert med 5 m² i forhold til 43 m² som omsøkt i opprinnelig søknad. Det var en ett alternativ å redusere ytterligere 5 m² (33 m² BYA), men tiltakshaver ønsker ikke dette, dette er bekreftet for kommunen.

Fritidsbolig og anneks befinner seg på en odde i Vortungen nord for Spahotellet. Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for tiltaket.

Eiendommen har i kartet ett areal på 1615 m², og foreligger en skylddelingsforretning fra 1975.

Avstanden fra Vortungen er 10 m. Det befinner seg en utedo, grind/gjerde, tre brygge mot vest og platting/brygge i nord på neset.

Eiendommen gnr 67 bnr 83 er bebygd med ei mindre hytte med ett bruksareal BRA på 37 m² og ett bebygd areal BYA på 42 m². I tillegg er det tak overbygd terrasse på 6,2 m². Fritidsboliger er lav og i tømmerlaft. Samlet bruksareal for hytte og anneks er på ca. 50 m².

Nytt anneks som søkes oppført på samme sted, vil inneholde 3 soverom, oppholdsrom og bod. Det er terrasse mot sør i halve bredden.

Dispensasjonssøknad datert 9.2.2017 oppgir at det er behov for en vesentlig fundamenterings- og bygningsmessig oppgradering av eksisterende anneks på hytteeiendommen. Annekset søkes utvidet noe lenger inn (nordover) på odden fra Vortungen, samt å øke brukbarhet og arkitektur.

Kulturminner, kulturlandskap, vilttrekk, turstier berøres ikke.

Første søknad oppga en utvidelse med 20 m² og ett samlet bruksareal på 80 m². Noe som i søknaden sies å være godt innenfor kommuneplanens bestemmelser på 120 m².

Fordelen med brukbarhet, arkitektonisk utførelse og terrengtilpassing sies å være klart større fordeler enn ulempene. Bebyggelsen vil fremstå som i dag. Hensynet med bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Til slutt sies det i søknaden at det vil tilstrebes en høy arkitektonisk utforming og det vil legges særlig vekt på landskapstilpassing som ivaretar Steinoddens naturkvaliteter. Det håpes på en raskt og positivt svar på søknaden.

Det er sendt nabovarsel, og det foreligger samtykke. Endringer av tiltaket anses ikke føre til at naboer må varsles på nytt.

Kommunen har foreløpig vurdert at tiltaket vil overholde de generelle bestemmelsene for fritidsboliger i bygeområder i kommunen, som tillater 120 m² bruksareal. Bebyggelsen skal være i 1 etasje, ha saltak og maks 5 m mønehøyde.

Området har mye opprinnelig vegetasjon og natur, og er preget av ei stor stein sørvest for hytta. Furutrær og lyng er opprettholdt.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF område med byggeforbud.

Rivning/gjennoppføring og tilbygg på fritidsboliger er ikke tillatt. Tiltaket er også innefor 100 m sonen langs vann og vassdrag jfr Plan- og bygninglovens § 1-8.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet er sendt ihht gjeldende rutiner på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Østfold fylkeskommunen Fylkeskonservatoren ref 60119/2017 dat. 05.04.17 har ingen merknader i saken og minner om den vanlige varslingsplikten ved påtreff av kulturminner.

Fylkesmannen sier i skriv datert 05.04.2017 ref 2017/2451 at de sterkt fraråder en dispensasjon, og de ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Deres vurdering er bla. at annekset anses å bli som ei ny hytte, dvs hytte nr to. Dersom det skal tillates riving og oppføring av nytt anneks, må dette ikke bli større enn eksisterende. Høringsuttalelsen er vedlagt i sin helhet.

Utvalg for Utvikling og Planutvalg behandlet i møte 31.05.2017 sak 12/17. Følgende vedtak ble fattet:

Sverre Molvik gis tillatelse til å rive eksisterende anneks og oppføre nytt anneks på 38 m2.

Klage på vedtak:

Miljøvernavdelingen klaget innen 3 ukersfristen på vedtaket. Klage datert 20.06.2017 henviste til negativ høringsuttalelse og at annekset er for stort og at eiendommen vil gi ett inntrykk av å ha to hytter.

Tiltakshaver endrer tiltaket:

Nytt anneks er redusert i høyde med nesten 1 m og takvinkel fra 22 til 15 grader. Bygningen blir 1 m kortere og 5 m² mindre. Bygningen blir ca 7,3 m lang og 5,3 m bred. Fasaden endres fra stående kledning og store vinduer, til liggende tømmerpanel og sprossevinduer.

Ny høringsuttalelse:

Fylkesmannen sier i sin nye uttalelse at de har ny informasjon som sier at nytt anneks har ett bebygd areal på 38 kvm (ikke bruksareal BRA). Eksisterende anneks på 13 kvm BRA fremstår tydelig som ett anneks og ikke hytte nr 2.

Hjemmel

Plan og bygningslovens § 19.

Andre faktaopplysninger

Kommuneplan er til ny behandling og kan gi endret plangrunnlag.

Helse- og miljøkonsekvenser

Miljø anses bli berørt av bebyggelse ved vannet.

Økonomi

Ingen

VURDERING:

Nytt anneks anses å bli vesentlig mindre enn eksisterende fritidsbolig, og selv om nytt anneks er større en det som rives, anses det ikke å fremstå som hytte nr 2.

Plassering er bak fritidsboligen og fra vannet. Allmennhetens interesser berøres lite av tiltaket.

Miljøvernavdelingens vurdering og nye uttalelse i saken legges også til grunn for forslag til vedtak.

Endringer av tiltaket og tidligere vedtak fører til administrasjonen i forhold til tidligere behandling fremmer dispensasjonssaken for ny behandling med forslag om at det gis dispensasjon.

De endrede tegningenE hvor bygningen er 1 m lavere, 1 m kortere, 5 m² mindre, og sprossevinduer og tømmerveggpanel bidrar til at påvirkningen og endringene blir mindre. Å redusere annekset ytterligere med 5 m² vil være hensiktsmessig i forhold til at det ikke skal fremstå som hytte nr 2, men tiltakshaver valgte selv å fjerne dette alternativet.

Kravene i Plan- og bygningslovens § 19 anses å bli etterfulgt ved en dispensasjon, det er få ulemper og intensjonen med byggeforbudet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fornying og forbedring av bebyggelsen kan være fordeler i ett område med hotell og mange nye fritidsboliger.

Vedtak i Utvalg for Plan og utviklingsutvalg må sendes Fylkesmannen i Østfold med ny 3 ukers klagefrist. Evt klage må behandles av hovedutvalget.



SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOD I 100 M SONEN. GNR 77 BNR 8 - RINGSBY NEDRE. RINGSBY NEDRE 77/8

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
26/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m/LNF sone langs Rømsjøen for oppføring av en bod på 3 m² på gnr 77 bnr 8 Nedre Ringsby. Dette under forutsetning av at bygningen er plassert så langt inne i skogen at den ikke blir synlig fra sjøen. Bodene skal ha en avdempet stedstilpasset naturfarge uten lyse markerende farger på omramninger, belistning o.l.

Det forutsettes at Fylkeskommunen ikke har innvendinger til tiltaket.

SAKENS FAKTA:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for å oppføre en mindre bod til diverse utstyr til båt og friluftsliv på landbrukseiendom. Ny bygningen ønskes plassert ved vannet. Søknaden er mottatt 20.06.2017 fra Per J. Bøhler som er en av 3 hjemmelshavere som alle har signert søknaden. Dispensasjon ønskes for en bod ved badeplassen de bruker ved Rømsjøen (Bikkjevika). Bodene er på 3 kvm og blir plassert ett stykke inn i skogen. Den blir malt på en slik måte at den ikke blir synlig fra vannet.

Bygningen skal kun brukes til oppbevaring av påhengsmotor, årer, hagemøbler, fiskesaker og diverse annet utstyr.

Tegningene viser ett bygg på 1,83 m x 1,7 m med skråtak og dør i front.

Landbrukseiendommen Ringsby Nedre gnr 77 bnr 8 befinner seg på østsiden av Rømsjøen. Gårdstunet ligger ca 250 m fra vannet, og det er ihht kart ingen andre bygninger mot vannet.

Det er ikke sendt nabovarsel, og ingen anses å bli berørt av tiltaket. Naboene sies ikke å ha merknader.

Kommuneplanens arealdel viser området som LNF (landbruk-, natur- og friluft) område med byggeforbud og bestemmelsene sier i § 2.6 at Rømsjøen sikres med en 100 meters sone fri for bebyggelse. Bygning i tilknytning til stedbunden næring kan skje i byggeforbudssonen.

Bruk til annet enn landbruk og/eller stedbunden næring anses å være avhengig av dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet er sendt ihht. gjeldende rutiner på høring til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Østfold.

Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren har ikke gitt noe svar til oversendelsen.

Fylkesmannens Miljøvernavdelingen sier i sin uttalelse 06.09.2017 ref 2017/5698 421.3 oma, at de ikke har innvendinger til en evt dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende elementer som er nevnt i deres vurdering. De ber om å få tilsendt vedtaket. Forutsatt at boden blir oppført ett stykke inn i skogen slik at den ikke blir liggende synlig fra sjøen, kan de ikke se at tiltaket i vesentlig grad vil berøre allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Bodene må også få en farge som er tilpasset naturforholdene på stedet.

Hjemmel

Kommuneplanens arealdel som viser området som LNF sone og i bestemmelsene angir 100 m sone langs Rømsjøen, § 2.6.

Plan- og bygningslovens § 19 har generelle bestemmelser for dispensasjon og formålsparagrafen § 1.8 omfatter 100 m sone langs vann og vassdrag

Andre faktaopplysninger

Kommuneplanens arealdel er til ny behandling og kan føre til annet planformål.

Helse- og miljøkonsekvenser

Nybygg i forøvrig ubebyggt område ved vannet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser for andre enn tiltakshaver.

VURDERING:

Når miljøvernavdelingen i sin uttalelse ikke har innvendinger anser kommunen at en dispensasjon kan gis. Deres vilkår om at boden blir oppført et stykke inn i skogen så den ikke blir synlig fra sjøen og har en farge som er tilpasset naturforholdene på stedet, fører til at det i forhold til Plan- og bygningslovens § 19 gis dispensasjon.

Bygningens funksjon bla for påhengsmotor, årer, fiskesaker fører til at bygningen må være i nærheten av vannet.

Kommunen kan føre tilsyn med bygningens plassering, utførelse og fargebruk.

KONKLUSJON:

Søknad om dispensasjon godkjennes og kravene til dispensasjon i § 19 i plan og bygningsloven anses oppfylt for dette tiltaket.

UTSKRIFT SENDES:

Søker

Fylkesmannen i Østfold

Anne Kirsti Johnsen
rådmann



DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GANG- OG SYKKELVEI FOR ENDRET PLASSERING AV AVKJØRSEL.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
27/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Bergtomta med Gang- og sykkelvei langs Fv 21, for anlegg av ny avkjørsel til Rv 21 lenger sør enn det reguleringsplan viser.
2. Det forutsettes at Statens Vegvesen godkjenner endret plassering og at deres vilkår etterfølges.
3. Avkjørsel må ivaretas av de samme ansvarsforhold som ny gang- og sykkelvei.
4. Avkjørsel forutsettes anlegges ihht gjeldende veinormaler, og krav til friskt i reguleringsplan.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn

I forbindelse med den nye gang- og sykkelveien søkes det om dispensasjon for å fravike reguleringsplan ved gnr 69 bnr 12 Storveien 561 for plassering ny avkjørsel og vei lenger sør enn det reguleringsplanen viser. Der avkjørsel er regulert er terrenget bratt og der er ansett som mer hensiktsmessig med en plassering lenger sør.

Andre faktaopplysninger

I forbindelse med bygging av gang- og sykkelvei langs Rv 21/Storveien ved Tørnby er det anlagt ny avkjørsel til boliger i vest. Flere boliger mistet sine avkjørsler direkte til Storveien og benytter ny avkjørsel. Det er en rundkjøring for bebyggelsen i området, de kan også benytte avkjørsel lenger nord.

Anlagt vei er ikke ihht til reguleringsplanen, og det søkes om å beholde den plassert lenger sør enn det planen viser.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Forretning og kontor på Bergtomta og gang- og sykkelvei langs fv 21, fra Steinbyfeltet til Vestre Tørnby, 2011.

Bestemmelsene sier bla. at avkjørsler stenges og opprettholdes som vist på plankartet. Ved bygging av gang- og sykkelveien bør avkjørslene oppgraderes slik at de er i tråd med med dagens standard for avkjørsler til fylkesvei.

Frisikt: sone for friskt er markert med hensynssone a) sikringssone, og skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer med annet med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

Hjemmel

Reguleringsplan for Forretning og kontor på Bergtomta og gang og sykkelveg langs fv 21, fra Steinbyfeltet til Vestre Tørnby fra 2011.

VURDERING:

Terrengmessige årsaker fører til at ny avkjørsel bør være lenger sør enn det reguleringsplan viser.

KONKLUSJON:

Saken fremmes for Utvalg for Utvikling- og planutvalg i Rømskog kommune med forslag om at det gis dispensasjon.

UTSKRIFT SENDES:

Tjenesteleder utvikling
Statens vegvesen

SØKNAD OM OPPFØRING AV NYTT UTHUS/ANNEKS VED FRITIDSBOLIG I VORTUNGEN HYTTEFELT. GNR. 67 BNR. 134 VORTUNGEN

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
28/17	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	18.10.2017

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Søknad om oppføring av ett frittliggende uthus i tillegg til eksisterende hytte og uthus, avslås med hjemmel i reguleringsbestemmelser for reguleringsplan «SPA hotell ved Vortungen», § 3.3.2 (fritidsbebyggelse BF 1) som sier at maks bruksareal BRA skal være 120 m² pr tomt. Dette kan fordeles på hytte og uthus.
2. Det tillates oppført tilbygg på eksisterende uthus ihht. tegninger mottatt 10.10.2017, hvor nytt uthus er sammenbygget med eksisterende uthus med tak og vegg.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Det foreligger søknad om tiltak for oppføring av ett frittliggende uthus med bruksareal på 19,5 m². Eiendommen er allerede bebygget med en fritidsbolig og ett frittliggende uthus.

Tiltakshaver har endret tegningene etter foreløpig svar fra kommunen 29.9.17 hvor det ikke ble tillatt to frittliggende uthusbygninger.

Saken fremmes for Utvalg for Plan og utvikling. Søknaden om to frittliggende uthus foreslås avslått med hjemmel i reguleringsbestemmelsene som tillater hytte og uthus. Søknaden om oppføring av tilbygg på eksisterende uthus foreslås innvilget.

SAKENS FAKTA:

Det foreligger søknad om tiltak for oppføring av ett nytt uthus i tillegg til eksisterende fritidsbolig og uthus. Uthuset har en mønehøyde på 4,75 m og gesimshøyde på 4,05 m. Bygningen har hems/loft uten målbart bruksareal. Bygg Med Oss AS har ansvarsrett for tiltaket. Kommunen vurderer at reguleringsbestemmelsene kun tillater en hytte og ett uthus. Det kan være ett uthus uten bruksareal hvis det fra før kun er en hytte med 120 m² BRA.

Tiltakshaver opplyser at eksisterende hytte er på 85 m² bruksareal og uthuset er på 15 m², dvs. 100 m². Nybygget har ett bruksareal på 19,5 m² (uten bruksareal i loft).

Tiltaket skal ikke overskride samlet bruksareal på 120 m².

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for «Spa-hotell ved Vortungen» fra 2006. Planbestemmelsen § 3.3 område for fritidsbebyggelse (BF 1) omfatter denne eiendommen. Bestemmelsene sier å bla. i 3.3.2 at maks bruksareal er 120 m² bruksareal pr tomt. Dette kan fordeles på hytte og uthus.

Beregning av bruksareal BRA er i forhold til gjeldende veileder (Grad av utnyttning) når reguleringsplan ble vedtatt.

I tidligere tilsvarende sak i området var det kun en fritidsbolig med 120 m² bruksareal på eiendommen og denne fikk da ha ett uthus i tillegg uten bruksareal. Denne eiendommen fikk da en fritidsbolig og ett uthus, og er i samsvar med plangrunnlaget.

I en nyere sak ble det gitt avslag for oppføring av ett uthus i tillegg eksisterende fritidsbolig og frittliggende uthus.

Det er sendt nabovarsel for opprinnelige søknad, og det foreligger ingen merknader.

Det ble den 29.9.2017 sendt ett foreløpig svar hvor det ble opplyst at tiltaket ikke kunne bli godkjent som omsøkt, evt. ved en dispensasjon.

Tiltakshaver klaget 02.10.2017 på dette og i ett påfølgende tilleggs brev sendt inn skisseprosjekt som viser de tre bygningene i sammenheng, og ett uthus som er 0,25 m lavere.

Nye tegninger mottatt 10.10.2017 viser at de to bygningene sammenbygges med tak og vegg. Pga. høydeforskjell blir det ikke en enhetlig sammenhengende saltak.

VURDERING:

Kommunen anser at en sammenbygging av nytt uthus med eksisterende med tak og vegg fører til at dette kan betraktes som ett bygg. Søknad om tiltak kan godkjennes. Det forutsettes at bruksarealet BRA ikke overstiger 120 m².

Det tillates ikke to frittliggende uthusbygninger ved fritidsbolig. Reguleringsbestemmelsen § 3.3.2 som sier at maks bruksareal på 120 m² kan fordeles på hytte og uthus, innebærer at det kun er tillatt med ett frittliggende uthus i tillegg til hytta. Flere uthus-bygninger uavhengig av bruksareal er ikke tillatt. Planbestemmelsene tolkes så det kun er tillatt med ei hytte og ett uthus. En dispensasjon kan gi en vanskelig presensvirkning.

Søknad om tillatelse til tiltak behandles videre i delegert vedtak.

KONKLUSJON:

Det tillates tilbygg på eksisterende uthus med tak og vegg som vist på tegninger mottatt 10.10.2017.

VEDLEGG

Byggesaksdokumentasjon

UTSKRIFT SENDES:

Søker

Tiltakshaver