



Møteinnkalling

Utvalg: UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 30.01.2019
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

PS1/19	18/566 SØKNAD OM PLASSERING AV BALLBINGE PÅ LEKEPLASS, ETTER MERKNADER FRA NABOENE. GNR 67 BNR 107 HAUKENES. GNR. 67 BNR. 107
PS2/19	18/471 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN FOR OPPFØRING AV HYTTE OG UTHUS PÅ TOMT I LNF SONE. GNR 75 BNR 39. GNR. 75 BNR. 39

Rømskog, 22.01.2019

ordfører



SØKNAD OM PLASSERING AV BALLBINGE PÅ LEKEPLASS, ETTER MERKNADER FRA NABOENE. GNR 67 BNR 107 HAUKENES. GNR. 67 BNR. 107

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
1/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	30.01.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Klagene tas til følge. Ballbingen plasseres på arealet som administrasjonen tidligere har anbefalt; Rømskog Eiendom AS' areal gnr 67 bnr 81.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Det søkes om plassering av ballbinge (type Scansis). Pga nabomerknader til tidligere plasseringer har ikke ballbingen fått en godkjent plassering.

Historikk:

Det er vedtatt å etablere en ballbinge for barn, ungdom, idrettsutøvere og andre interesserte på Vestsida. Tiltaket er et tilbud for aktivitet og idrett. Ballbingen ble opprinnelig vurdert plassert på kommunens tomt like ved lekeplassen på Haukenesfeltet. I juni 2013 ble plasseringen av ballbingen drøftet med beboerne ved lekeplassen på Haukenesfeltet. De ønsket ikke ballbingen inne på feltet.

Brøttumfeltet G.nr. 67 B.nr.77 ble deretter foreslått som ny plassering i forbindelse med vedtaket om ny Delplan for idrettsliv, friluftsliv og kulturbygg den 12.12.13, sak nummer 50/13, der inngår den som en del av kommunens handlingsplan for 2014.

Deretter ble det søkt om spillemidler til lokalisering på G.nr. 67 B.nr. 77 Brøttumsfeltet som eies av Rømskog kommune. Eiendommen er på 6,3 daa er skogbevokst kratt. Kommuneplanen viser området til byggeområde for bolig. Det er ca. 30-100 m til bolighus. Plasseringen av ballbingen ble byggesaksbehandlet i sak 13/461, og avslått pga. nabomerknader.

Utvalg for utvikling vedtok den 3.11.2016 i sak 22/16 følgende:

«Ballbinge på Vestsida plasseres på Rømskog Eiendom AS sin eiendom g.nr. 67 b.nr. 81.»

Kommunestyret fattet i etterkant den 15.12.2016 i sak 83/16, delplan idrettsliv, friluftsliv og kulturbygg følgende:

«Ballbingen på Vestsida plasseres i området øst i plangrensen til regulert område på gnr/bnr 67/3 Sandum.

Dersom denne plasseringen ikke er gjennomførbar, legges ballbingen på eiendommen til Rømskog Eiendom AS gnr/bnr 67/81.»

Ved nabovarsel for tiltaket plassert på gnr 67 bnr 3 kom det inn klager fra naboer. Utvalg for utvikling - planutvalg behandlet klagene den 5.9.2019 i sak 13/18 og følgende vedtak ble fattet:

«Innkomne klagesaker tas til etterretning. Det foreslås at ballbinge oppføres på G.nr 67 B.nr. 107, regulert området til dette formålet. Ballbinge bygges i støydempende materiale, og det blir etablert belysning.»

Status:

Eiendom: Gnr 67 bnr 107
Eier/tiltakshaver: Rømskog kommune

Tiltaket omfatter oppføring av ny ballbinge inne i boligområdet Haukeneslia. Området er regulert og arealet der ballbingen søkes plassert, er regulert til Lekeplass med grønn farge. Omkringliggende tomter er regulert til boligformål, med gul farge i planen. Det er ikke samsvar mellom eksisterende lekeplass og plankartet, men dagens etablerte lekeplassområde er utgangspunktet for plassering av ny ballbinge.

Ballbingen er i yttermål ca 13 m x 21 m og angitt anleggsområde 18 m x 26 m. Banen har skjermvegger, basketkurv og mål. Det er 14 m avstand til nærmeste bolighus.

Selv om tiltaket er i regulert område, anser kommunen at støy fra slike anlegg kan være en ulempe. Det henvises til tidligere sakframlegg og gjeldende Støyveileder T 1442 2016. Banen kan leveres med nett, og leverandør opplyser at 20-22 m avstand er tilstrekkelig avstand i forhold til støy og at lekter gir en støydemping.

Ballbinger er søknadspliktig tiltak. Det må dermed sendes nabovarsel for slike tiltak.

Det er sendt nabovarsel 09.11.2018, og det foreligger naboermerknader:

Nabomerknader fra Thor Axel Ringsbu:

«Det bekreftet motatt nabovarsel og de er ikke fornøyd med tiltaket.

Hvem vil ha en ballbinge 14 m fra stuebalkongen?

Med fall mot tomte vår vil det si at alle baller som blir sparket over vannet havner nede hos dem.

Dette medfører mye løping av barn som skal hente baller og det kan bli skrik, støy og leven.

Hva med lekeplassen/bålplassen de har i dag, skal det bygges ny?

Med 14 m fra nærmeste mål til balkongen blir det mange baller som kommer susende til oss, hva med frukttrær, blomster, utelamper, vinduer og diverse ting?

Det 150 m til sjøen og barn kan fort gå dit, hva da? De ber til sist om at banen legges opp til riksveien, der den var planlagt for 12 år siden. Vi takker nei til ballbinge utafør stua vår.»

Det foreligger i tillegg en felles klage på plasseringen av ballbingen underskrevet av de fleste av naboene datert 25.11.2018.

Etter utløpt frist for nabomerknader er det motatt en henvendelse fra deleier av Haukeneslia 24 som er ett innspill til utforming ved at ballbingen nedsenkes i terrenget, dette vil bli penest og til minst mulig sjenanse for naboer som ønsker utsikt ovenfra i og med at det er en vesentlig helning i terrenget på lekeplassen. Håper det blir bygget en ballbinge på lekeplassen slik at det blir mulighet for bedre utnyttelse av tomte enn dagens lekeplass.

VURDERING:

Det anses at nabomerknadene er forholdsvis sterke og tydelige, men i dette tilfelle er arealet opprinnelig avsatt til lekeaktiviteter i reguleringsplan, og tiltaket anes å være innenfor formålet. Allikevel er det stor forskjell på f.eks støynivå mellom en lekeplass og en ballbinge.

Alternativt kan et område med større avstand til bolighusene være en bedre løsning, f.eks arealet som administrasjonen tidligere har anbefalt; Rømskog Eiendom AS' areal gnr 67 bnr 81. En nedsenking av anlegget i terrenget, og et høyt gjerde/nett kan forhindre noe av det nabomerknadene omfatter. Dette vil imidlertid medføre betydelige kostnader.

KONKLUSJON:

Søknaden fremmes for Utvalg for utvikling- og planutvalg uten forslag til vedtak.

VEDLEGG:

Klager og uttalelser til plassering

UTSKRIFT SENDES:

Klagerne

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN FOR OPPFØRING AV HYTTE OG UTHUS PÅ TOMT I LNF SONE. GNR 75 BNR 39. GNR. 75 BNR. 39

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	30.01.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i LNF sone i Kommuneplan 2008-2019 for oppføring av fritidsbolig bod på 30 m² og uthus på 8 m² på ubebygd tomt gnr 75 bnr 39. Dette under forutsetning av at bebyggelsen på tomten blir plassert så den blir lite synlig og eksponert sett fra vannet og i landskapet. Bygningen må ha en avdempet stedstilpasset naturfarge uten lyse markerende farger på omramninger, belistning o.l.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Det foreligger søknad om dispensasjon for å oppføre fritidsbolig og uthus på en ubebygd tomt fradelt i 1992. Gnr 75 bnr 39 har i målebrev ett areal på 2010 m² og i matrikel/kart ett beregnet areal på 1235,2 m².

Området befinner seg inntil Ringsbyveien mellom Kirken og Kurøen. Tomten befinner seg 100-130 m fra vannet og 15-20 m over vannet. Det søkes om en hytte på 30 m² og ett uthus på 8 m².

I gjeldende kommuneplan for Rømskog 2008-2019 er ikke tomten vist som byggeområde for fritidsbolig, men som Landbruksområde, dvs LNF uten adgang til spredt bolig- eller hyttebygging. Det må foreligge dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for å bebygge tomten. Bestemmelsene sier bla at det er tillatt med 120 m² bruksareal. Bygg skal oppføres i 1 etasje med saltak og maksimalt 5 meter mønehøyde.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og denne oppgir bla at tomten ikke er til hinder for gårds og skogsdrift. Det er 130 m til Rømsjøen og kun skog på alle kanter. Søknaden oppgir at det anses som underlig at tomten ikke er byggbar, noe som kan skyldes en feil. Tomten er en arv fra foreldre, og planene er å oppføre ei hytte på ca 30 m² og en bod på 8 m².

Fylkesmannens Miljøvernavdelingen sier i sin uttalelse 18.10.2018 ref 2018/7114 421.3 oma, at de ikke vil ha innvendinger til en dispensasjon, dette forutsatt at det settes som vilkår som angitt i deres vurderinger. De vil allikevel anbefale at tomten vurderes sammen med foreslått utbyggingsområde for hytter i ny kommuneplan. De ber om å få oversendt vedtaket i saken.

Deres vurderinger er bla at en dispensasjon må føre til en forbedring av allmennhetens interesser. I pågående rullering av ny Kommuneplan er det ett område i øst, som er for nye hytter, og med krav til regulering før utbygging. Omsøkt tomt grenser opp til dette og bør fortrinnsvis vurderes inn i den fremtidig reguleringsplan. Tomten ligger på østsiden av Fv. 812, og grøntbeltet mellom Rømsjøen og Fv berøres i liten grad.

Pga av tiltaket i liten grad medfører ulemper for allmenn ferdsel og bruk av strandsonen omkring Rømsjøen, fradelt tomt i 1992, annen utbygging i nærområdet, vil ikke Miljøvernavdelingen ha innvendinger til en dispensasjon.

De anbefaler at det settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir unødig eksponert i landskapsbildet.

Østfold fylkeskommune har ved Fylkeskonservatoren ingen merknader, skriv 30.10.2018 ref 176790/2018-2018/11127. De gjør oppmerksom på den vanlige varslingsplikten ved påtreff av automatisk fredete kulturminner i grunnen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett for oppføring av ny fritidsbolig på tomten. Nytt nabovarsel må sendes. Hvis tomten er bebygget med fritidsbolig kan uthus på 8 m² oppføres uten søknad eller tillatelse fra kommunen.

Ved ytterligere må det enten søkes om ny dispensasjon, eller foreligge ett plangrunnlag som tillater tiltaket.

Helse- og miljøkonsekvenser

Ny hytte på ubebygget tomt i LNF sone gir mer bebyggelse i uberørt skogsareal.

Økonomi

Bebygget tomt kan gi kommunen økte inntekter.

Relevante bestemmelser

Kommuneplanens arealdel

VURDERING:

Når Fylkesmannens miljøvernavdeling i sin uttalelse ikke har innvendinger, anser kommunen at dispensasjon kan gis. Deres vilkår om at bebyggelsen på eiendommen ikke blir unødig eksponert i landskapsbildet må etterfølges. Bebyggelsen må ha en avdempet stedstilpasset naturfarge uten markerende lyse farger. Plasseringen av bebyggelsen på tomten må være så den blir minst mulig synlige og lite terrenginngrep, kan det i forhold til Plan- og bygningslovens § 19 gis dispensasjon.

Vurderingen til Miljøvernavdelingen vedr. plassering bak Fylkesvei, grøntbelte mot vannet, godkjent fradelt tomt i 1992, og mulig framtidig byggeområde, fører til at dispensasjon kan gis.

Hensynet med byggeforbudet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er få ulemper i forhold til allmenne interesser og eksisterende tomt er en fordel for dispensasjon.

KONKLUSJON:

Søknad om dispensasjon godkjennes, kravene for dispensasjon i § 19 i Plan og bygningsloven anses oppfylt for det omsøkte tiltaket.

VEDLEGG:

Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

UTSKRIFT SENDES:

Søker, Fylkesmannen i Østfold