



Møteinnkalling

Utvalg: UTVALG FOR UTVIKLING OG PLANUTVALG
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 20.03.2019
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

PS3/19	19/122 KOMMUNEPLAN - NY AREALDEL
PS4/19	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
PS5/19	18/621 DISPENSASJONSSØKNAD ETABLERING AV KJØREVEI TIL FRITIDSBOLIG-GNR. 67, BNR. 83 STEINSODDEN VED VORTUNGEN
PS6/19	19/21 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TOMT I LNF OMRÅDET FRA JEANETTE MYRVOLD JANSSON GNR. 75 BNR 11
PS7/19	19/41 HAUKENESTÅRNET - ØNSKE OM OVERTAKELSE AV EIENDOMSRETTE OG FESTEAVTALEN GNR 67 BNR 35

Rømskog, 12.03.2019

ordfører



KOMMUNEPLAN - NY AREALDEL

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019
/	Kommunestyret	11.04.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 vedtas i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-5.

SAKENS FAKTA:

Planprosessen har pågått siden 2015 og har involvert et bredt lag av befolkningen, aktører i lokalsamfunnet, nabokommuner, regionale og statlige myndigheter. Det er avholdt to meklingsmøter med Fylkesmannen, og det foreligger nå ingen innsigelser til planen.

VURDERING:

Det vurderes at ny arealdel til kommuneplanen ivaretar de nødvendige hensyn og utviklingsbehov.

KONKLUSJON:

Planen anbefales vedtatt.

VEDLEGG:

- 1.Plankart
- 2.Planbestemmelser
- 3.Utfyllende bestemmelser
4. Konsekvensutredninger
5. Appendix utfyllende bestemmelser
6. Protokoll fra meklingsmøte 30.11.18
7. Protokoll fra meklingsmøte 28.2.19

UTSKRIFT SENDES:

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Østfold fylkeskommune
Kommunal- og Moderniseringsdepartementet
Web-redaktøren



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
4/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019
/	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019

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.

Behandling/vedtak i Utvalg for Utvikling og Planutvalg - 30.01.2019

Behandling:

BEHANDLING:

Administrasjonen trekker saken da det foreligger en saksbehandlingsfeil. Det er ikke sendt ut nabovarsel i forbindelse med søknad. Saken trekkes frem til nabovarsler er sendt ut og eventuelle innsigelser innkommet.

Vedtak:

UTVALGETS VEDTAK:

SAKENS FAKTA:

Aktuelt:

Saken ble utsatt av Planutvalget 30.1.19 pga mangelfull nabovarsling. Dette er nå utført og vedlagt.

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 matrikkel/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 bebyggt 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 ubebyggt tomt i LNF sone gir mer bebyggelse i uberørt skogsareal.

Økonomi

Bebyggt 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



DISPENSASJONSSØKNAD ETABLERING AV KJØREVEI TIL FRITIDSBOLIG-GNR. 67, BNR. 83 STEINSODDEN VED VORTUNGEN

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Rømskog kommune avslår søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen, for etablering av kjørevei til fritidsboligeiendommen gnr. 67, bnr. 83 – Steinsodden ved Vortungen, i henhold til søknad datert 09.12.2018.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

SAKENS FAKTA:

Bakgrunn:

Det foreligger en søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen for etablering av kjørevei og biloppstillingsplass til en fritidsbolig på eiendommen gnr. 67, bnr. 83 – Eikestadveien 51 ved Vortungen (vedlegg 1 og 2).

Saksopplysninger:

Det aktuelle området er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål (LNF-formål) i gjeldende arealdel av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.09.2008. Omsøkt tiltak vil være i strid med dette arealmålet, og søker er avhengig av innvilget dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen for å kunne gå videre med sine planer.

Tiltaket berører delvis areal som ligger nærmere innsjøen Vortungen enn 100 meter.

Gjeldende arealdel av kommuneplan fastsetter ikke noe byggeforbudssone i dette området, men plan- og bygningsloven § 1-8, første ledd, fastsetter at det i slike områder skal «*tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*».

Søker begrunner sin søknad med at det fra før finnes en gammel skogsmaskinvei/traktorvei som er blitt brukt som atkomst for frakt av byggematerialer og bygningsavfall. Det er ønskelig å opparbeide denne veien til permanent atkomstvei til fritidsboligen, ettersom det ikke går bilvei fram til eiendommen i dag. Søker viser til at tiltaket ikke vil berøre dyrka eller dyrkbar mark, ikke berører vilttrekk, tursti-traséer eller kulturminner. Søker viser videre til at tiltaket vil øke tilgjengeligheten og brukbarheten av eiendommen og at naturen ikke vil bli estetisk forringet av tiltaket. Søker påpeker at tiltaket vil medføre at man slipper å parkere langs hovedveien – men på område som ikke er synlig fra hovedveien. Søker viser til at atkomstveien vil bli stengt med bom og utformes mest mulig skånsomt mot terrenget. Søker anfører at det fra før er bygget ut mye i området.

Planlagt tiltak berører et skogsområde – samt et område klassifisert som myr. Det er foretatt søk i tilgjengelige databaser for natur- og miljøinformasjon, uten å gjøre funn som tilsier at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12 vil være til hinder for at omsøkt dispensasjon kan godkjennes etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Dispensasjonsspørsmålet er oversendt Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken for innhenting av uttalelser.

Østfold fylkeskommune er ikke negativ til omsøkt dispensasjon i sin uttalelse (vedlegg 3).

Fylkesmannen i Oslo og Viken fraråder derimot i sin uttalelse (vedlegg 4) at omsøkt dispensasjon innvilges. Fylkesmannen begrunner sitt standpunkt med at tiltaket vil utgjøre et betydelig teknisk inngrep i landskapsbildet som vil endre naturverdiene på stedet, bidra til økt fragmentering av landskapet samt økt nedbygging og privatisering av området rundt hytta. Fylkesmannen avslutter med å vise til at det i Rømskog er flere hytter uten kjørevei, og at begrunnelsen som er lagt fram i saken er av generell karakter som vil kunne framlegges av mange hytteeiere.

Søknaden er ikke nabovarslet, da berørt hjemmelshaver har samtykket i tiltaket, og søker har vurdert at det ikke er andre naboer eller gjenboere sine interesser som berøres av tiltaket.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Planlagt tiltak berører nærområdet til innsjøen Vortungen, i området hvor plan- og bygningsloven fastsetter at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Økonomi:

Utfallet av behandlingen av dispensasjonssøknaden anses ikke å ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Relevante bestemmelser:

Gjeldende arealdel av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.09.2008 har avsatt aktuelt område til Landbruks, Natur- og Friluftsmål (LNF-formål). Det er kun byggetiltak som er nødvendige ledd i drift av landbrukseiendommer som er tillatt i slike områder. Plan- og bygningsloven § 1-8, første ledd fastsetter: «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.».

Plan- og bygningsloven kapittel 19 fastsetter at kommunen kan innvilge søknader om dispensasjon fra godkjente planer. § 19-2 fastsetter:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsens fjerde ledd presiserer:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.».

Naturmangfoldloven av 19. juni 2009 slår fast at alle avgjørelser som vil kunne påvirke naturmangfold skal vurderes etter lovens §§ 8-12. § 8 omhandler kunnskapsgrunnlaget. Vedtak skal bygge på all eksisterende og tilgjengelig kunnskap. § 9 slår fast at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag (jfr. § 8) om konsekvenser av beslutningen som skal fattes, skal føre-var-prinsippet komme til anvendelse. § 10 slår fast prinsippet om samlet belastning. Hvilket innebærer at det er summen av alle tiltak sine virkninger på et økosystem som er avgjørende. § 11 slår fast prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren. Endelig fastslår § 12 at det er de mest miljøforsvarlige teknikker og driftsmodeller som skal benyttes.

VURDERING:

Plan- og bygningsloven fastsetter at dispensasjon ikke kan innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir tilsidesatt vesentlig. De viktigste hensyn bak fastsettelse av formålet LNF-formål i aktuelt område i lys av 100-metersbestemmelsen i plan- og bygningsloven, vurderes å være:

- Ivareta viktige landbruks-, natur- og friluftsinnteresser.
- Kanalisere byggetiltak utover landbrukstiltak til byggeområder avsatt i arealdelen av kommuneplanen.
- Opprettholde vassdragene som verdifulle og attraktive natur- og friluftsområder.
- Ivareta tilgjengelighet for allmennheten langs vannet.
- Opprettholde viktige økologiske prosesser som kantsonene langs vassdrag ivaretar.

Det aktuelle tiltaket vil berøre skogsmark og et mindre myrområde i 100-meterssonen mot vassdraget – gjennom terreng som i dag ikke er berørt av større tekniske inngrep. Det aktuelle terrenget har ikke registrerte naturverdier, men kan naturligvis likevel ha potensiale for natur- og miljøverdier som berøres negativt av det planlagte tiltaket.

Det aktuelle området utgjør imidlertid ikke et jomfruelig villmarksområde. Nærområdet rundt det planlagte tiltaket er allerede bebygget med et stort hotell og det er et større hyttefelt under utbygging. Disse forhold må kunne sies å dempe konsekvensene av tiltaket. Et tilsvarende tiltak i et uberørt villmarksområde ville naturligvis hatt større konsekvenser for natur- og landskapsverdier.

Rådmannen finner etter dette grunnlag for å vurdere at tiltaket ikke – eller bare i ubetydelig omfang kan sies å redusere natur- og friluftsverdier tilknyttet Vortungen. Omsøkte tiltak vurderes heller ikke å kunne påvirke viktige naturverdier negativt, eller å kunne bidra til hinder for allmennhetens ferdsel på eller langs vassdraget. Det omsøkte tiltaket har ingen påvirkning på selve vassdraget eller kantsonen til vassdraget.

Rådmannen vurderer også at det i søknad påvises enkelte fordeler det bør kunne tillegges noe vekt i dispensasjonsvurderingen; blant annet at biler som i dag parkeres langs hovedveien, med planlagt tiltak heller blir parkert på bebygd eiendom.

Rådmannen finner at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12 ikke vil være til hinder for at dispensasjonssøknaden kan godkjennes etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Rådmannen er enig i søkers vurdering av at dispensasjonssøknaden ikke påvirker naboer eller gjenboeres interesser – og at nabovarsling kan unnlates i medhold av plan- og bygningsloven § 21-3.

Rådmannen kan ikke se at kommuneplanens intensjon med å fastsette byggeforbud i 100-meterssonen mot vassdrag blir vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon innvilges.

Rådmannen har også kommet til at fordelene med å innvilge omsøkt dispensasjon kan sies å være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I dette tilfelle har imidlertid Fylkesmannen i Oslo og Viken med tydelighet uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, som hevdes å tilsidesette en rekke hensyn LNF-formålet skal ivareta. Rådmannen legger merke til de klare faglige rådene som kommer fra Fylkesmannen i denne saken, og finner å måtte legge vekt på plan- og bygningslovens § 19-2, fjerde ledd som sier: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens

bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.».

Rådmannen finner å måtte legge vekt på lovgivers anmodning om at kommunen ikke bør innvilge dispensasjoner i de tilfeller der nasjonale og regionale myndigheter har uttalt seg negativt. Rådmannen har derfor etter en samlet vurdering kommet fram til at søknad om dispensasjon ikke bør innvilges i dette tilfelle.

KONKLUSJON:

Rådmannen vil anbefale utvalget å avslå foreliggende søknad om dispensasjon.

VEDLEGG:

1. Søknad om dispensasjon, datert 09.12.2018.
2. Situasjonsskart.
3. Brev fra Østfold fylkeskommune, datert 06.02.2019.
4. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 19.02.2019.

UTSKRIFT SENDES:

- Tiltakshaver
- Fylkesmannen i Oslo og Viken



SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TOMT I LNF OMRÅDET FRA JEANETTE MYRVOLD JANSSON GNR. 75 BNR 11

Saknr.:	Utvalg	Møtedato
6/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Viser til søknad datert 11. desember 2018 og journalført i kommunen 14. januar 2019. I medhold av jordloven §12, gis det tillatelse til å omdisponere og fradele en parsell ihht vedlagt kart og på inntil 2 daa tilhørende gnr 75 bnr 11 beliggende langs fylkesvei 812, Kirkeveien ca 500 m nordvest for Rømskog kirke, for bygging av bolighus.

SAKENS FAKTA:

Saken gjelder omdisponering og fradeling av et areal på inntil 2daa. Arealet skal brukes til boligtomt for søker. Hun skal overdra landbrukseiendommen til sin datter og ønsker å bo i nærheten av gården.

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer er regulert av bestemmelsene i jordloven, og plan- og bygningsloven. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Eier av eiendommen gnr 75 bnr 11 søker tillatelse til å omdisponere og fradele et areal på eiendommen. Parsellen skal benyttes til hustomt for søker. Den ligger 2,4 km sør for kommunehuset i Rømskog på østsiden av Rømsjøen.

Omsøkte parsell ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område.

VURDERING:

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Hensynet til vern av arealressursene:

Arealet er uproduktiv skog. Det totale skogarealet er på eiendommene 133daa ifølge NIBIO. Tomten ønskes plassert helt syd i spissen av eiendommens hovedteig nær fylkesvei 812, Kirkeveien. Det omsøkte arealet har liten eller ingen verdi for jord- eller skogbruket. Tomten vil bli en del av et allerede bebyggt område med eneboliger.

Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Delingen medfører ingen endring i forhold til arrondering.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

En er ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området.

Planstatus:

Eiendommen ligger i et LNF-område.

Vann og avløp:

Søker opplyser at det ligger vann og kloakkledning i umiddelbar nærhet av omsøkt areal.

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Tverrfaglige vurderinger:

En fradeling medfører ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Intet å tilføye.

Vurdering av økonomi og organisasjon

Ikke relevant.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter

Kommuneplan, LNF-område. Vedtaket er gjort ihht bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene og Rømskog kommunes delingsreglement.

KONKLUSJON:

En fradeling av omsøkte areal vil ikke være av vesentlig ulempe for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven. Fradeling tillates under forutsetning at det fradelte arealet er innenfor normal tomtestørrelse og maks 2,5 daa.

VEDLEGG:

UTSKRIFT SENDES:

Saksbehandler

Søker

Aurskog-Høland kommunes byggesaksavdeling

HAUKENESTÅRNET - ØNSKE OM OVERTAKELSE AV EIENDOMSRETTE OG FESTEAVTALEN GNR 67 BNR 35

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/19	Utvalg for Utvikling og Planutvalg	20.03.2019
/	Utvalg for Oppvekst og Omsorg	21.03.2019
/	Formannskapet	25.03.2019
/	Kommunestyret	11.04.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Rømskog kommune selger Haukenestårnet til DNT Indre Østfold forutsatt at grunneier aksepterer dette.
2. Varaordfører, og rådmannen gis fullmakt til å forhandle prisen.

SAKENS FAKTA:

Haukenestårnet er Norges eneste bevarte branntårn i tre og ruver med sin spesielle form. Tårnet ble benyttet som branntårn fram til 1975 da vaktholdet opphørte. Daværende grunneier Johs Ramberg kjøpte tårnet. Det ble senere overtatt av Rømskog kommune som et minnesmerke.

I 2007 gjorde kommunen og grunneier Thor Håkon Ramberg avtale med Den Norske Turistforening, avdeling Indre Østfold om drift av tårnet. Leieavtale på 40 år fra 25.8.2006 mellom Rømskog kommune og DNT Indre Østfold ble tinglyst 7.2.2007, årlig leie kr. 4 000. Vedlikehold av tårnet skjer etter avtale med fester og leier. Bruk av tårnet er leiers ansvar.

Dermed er det DNT Indre Østfold som nå ønsker turgåere velkommen til Haukenesfjellet Branntårn, nå som dagsturhytte og selvbetjent overnattingshytta med 6 senger og 5 madrasser, og markedsført som Haukenestårnet.

Første byggetrinn, dagsturhytte, ble innviet 23.8.2008 med 150 personer til stede, kostnad kr. 450 000.

Andre byggetrinn, selvbetjent DNT hytte med overnattingsrom med 6 senger ble innviet 20.9.2009 med 100 personer til stede, det kostet kr. 300 000.

Samtidig med «Finn Fram Dagen» 6. juni 2010 ble diplom for miljøsertifisering overrakt av Ann Kristin Halvorsrud fra Østfold fylkeskommune.

Boring etter vann ned til 110 meter skjedde 9. og 10. november 2011, og tilsig på vann er 1 000 liter i timen. Boringen og fullføring av mindre arbeider i 2011 kostet kr. 100 000.

I 2013 ble den gamle utedoen erstattet med bod som har to utedoer og rom som på sommeren kan brukes til overnatting som kostet kr 135.000. Det møtte opp 35 personer ved markeringen 27. april 2014. Det betyr at det nå totalt er investert ca. kr 985 000.

DNT Indre Østfold og Rømskog kommune samarbeider godt, men i forbindelse med det ønskes en vurdering av eierskapet.

Festeavtalens punkt 11 sier:

Rømskog kommune forplikter seg til å vedlikeholde tårnet, og alt ansvar i forbindelse med bruken av tårnet påhviler også kommunen.

Leieavtalens punkt 11 sier:

Vedlikehold av tårnet skjer etter avtale med fester og leier. Bruk av tårnet er leiers ansvar.

Det betyr i klartekst at vedlikeholdet av Haukenestårnet er Rømskog kommunes ansvar. Det er ikke avsatt midler på kommunens vedlikeholdsfond.

VURDERING:

DNT Indre Østfold ønsker å overta eiendomsretten og festeavtalen til Haukenestårnet. I så fall forutsetter dette også aksept fra grunneier Thor Håkon Ramberg.

I dag plikter Rømskog kommune å vedlikeholde tårnet, og alt ansvar i forbindelse med bruken av tårnet påhviler også kommunen. Det har vært et godt samarbeid mellom DNT Indre Østfold og Rømskog kommune i alle disse årene. Vi anser DNT Indre Østfold som en seriøs og dyktig aktør som kan videreutvikle Haukenestårnet i større grad enn hva en kommune har mulighet til.

KONKLUSJON:

Rømskog kommune selger tårnet til DNT Indre Østfold.

VEDLEGG:

Brev fra DNT IØ av 3.1.2019

UTSKRIFT SENDES:

DNT Indre Østfold
Revisjon