



# APPENDIX

Til konsekvensutredning av enkeltområder  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL RØMSKOG  
2018 – 2030

09.10.2018

UTREDNING OG OVERSIKT OVER  
LNF-spredt boligbebyggelse (kp 5210)  
og  
nye og eksisterende boliger og hytter

HALDEN ARKITEKTKONTOR AS  
erlend@haldenarkitektkontor.no

GJELDENDE KOMMUNEPLAN FOR RØMSKOG 2007 – 2018, Vedtatt 25.09.2008

Kartet viser LNF-spredd boligbebyggelse (tilsvarende Kp 5210) i gjeldende arealdel fra 2008 for Rømskog kommune.

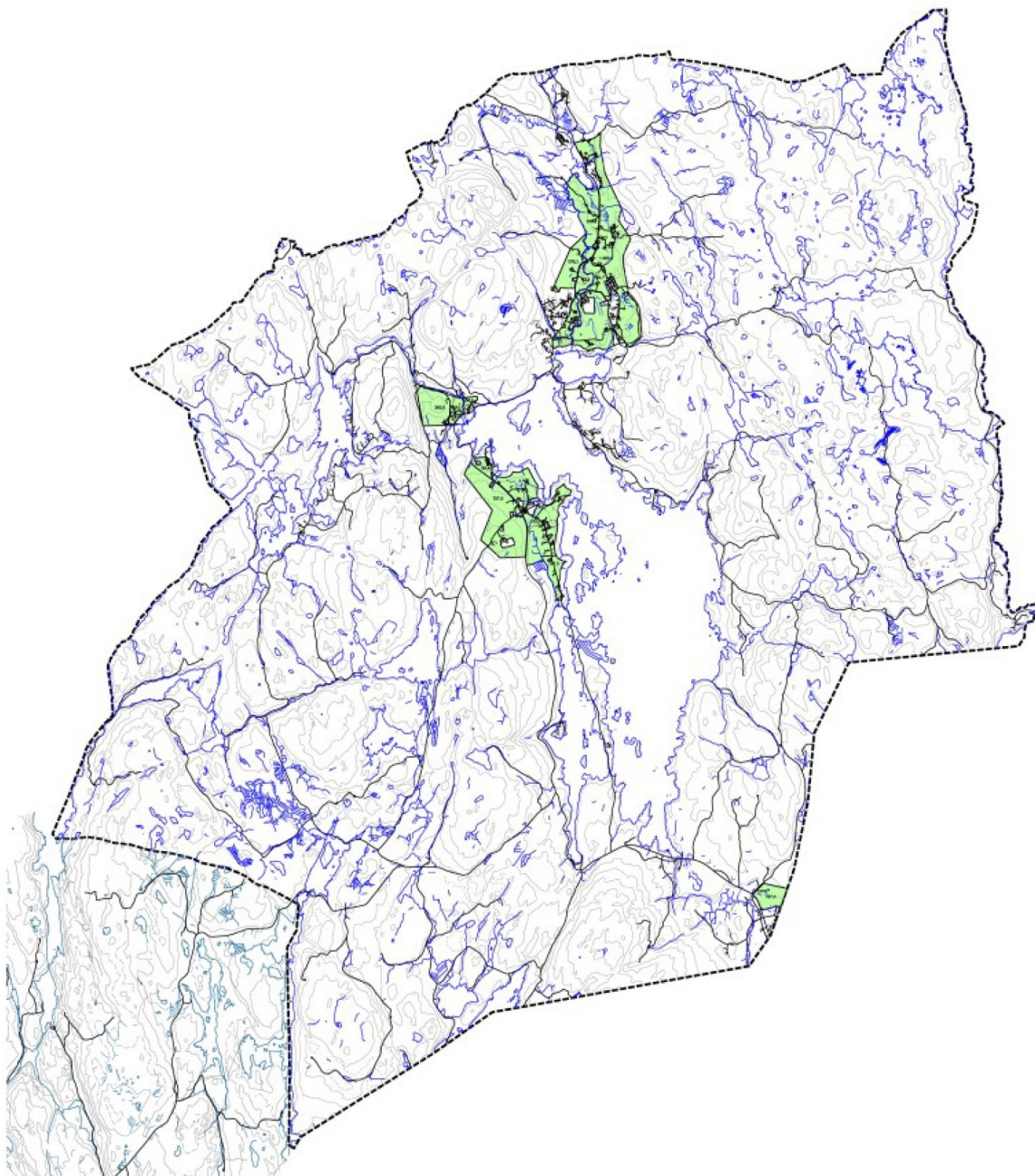
Til sammen **4.845** dekar utlagt til spredt bolig-bebyggelse i gammel arealplan.

Arealdelen hadde den gang kun 2 nivå på LNF-områdene:

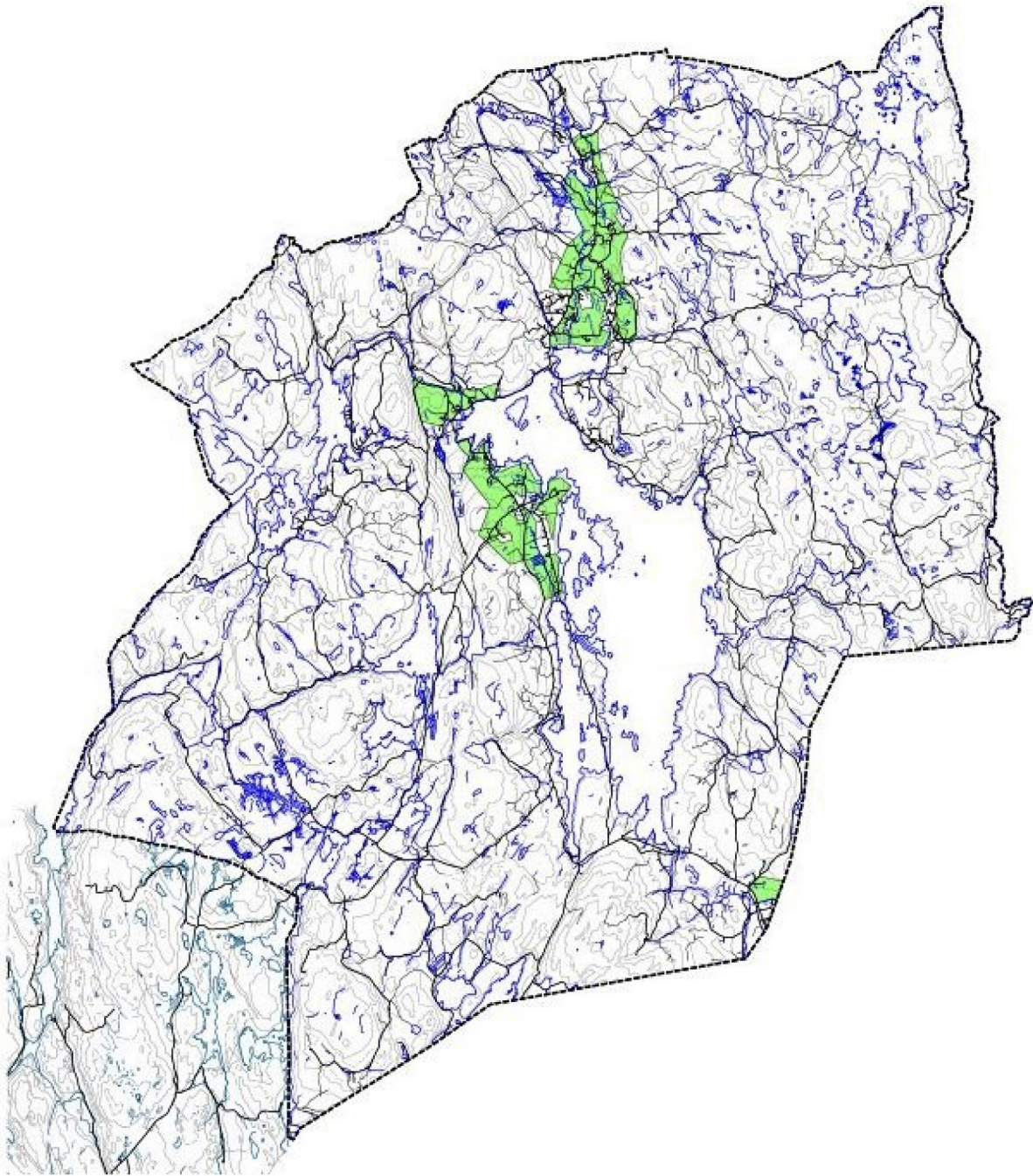
- LNF (5100)
- LNF spredt boligbebyggelse (5210)

Denne enkle todelingen ble videreført i rullert kommuneplan. Man benyttet dermed ikke arealkategoriene LNF spredt (5200), LNF hytter (5220) eller LNF spredt nærings-bebyggelse (5230).

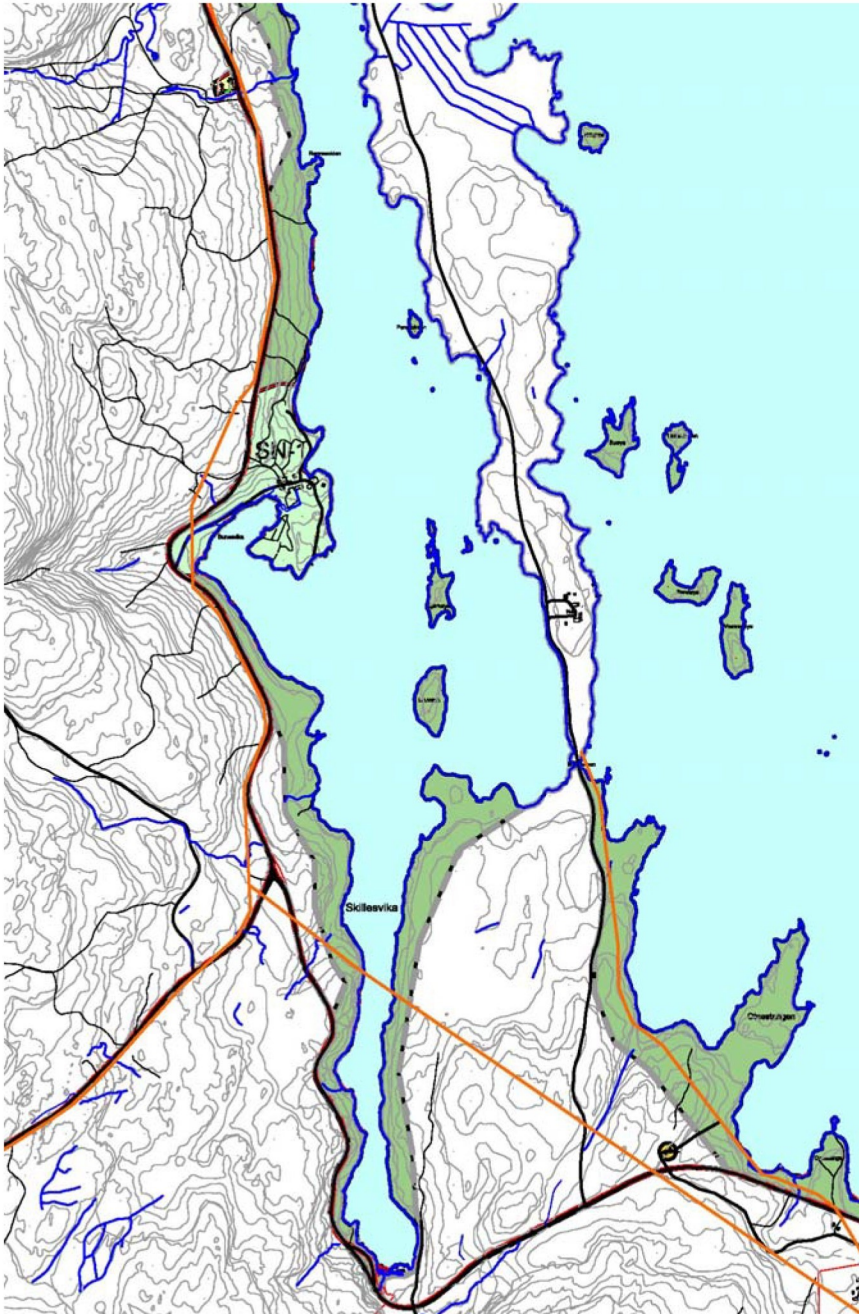
Imidlertid har det i møter etter innsigelse fra Fylkesmannen i Østfold fremkommet ønske/ råd om at kommunen legger inn institusjonen på Buneset som LNF spredt nærings-bebyggelse, og det er nå gjort etter hørings-runden. Videre ble også område SB9 fjernet etter ønske fra Fylkesmannen.



**Kp 5210 Spredt boligbebyggelse 2018 – totalt 5.082 dekar**



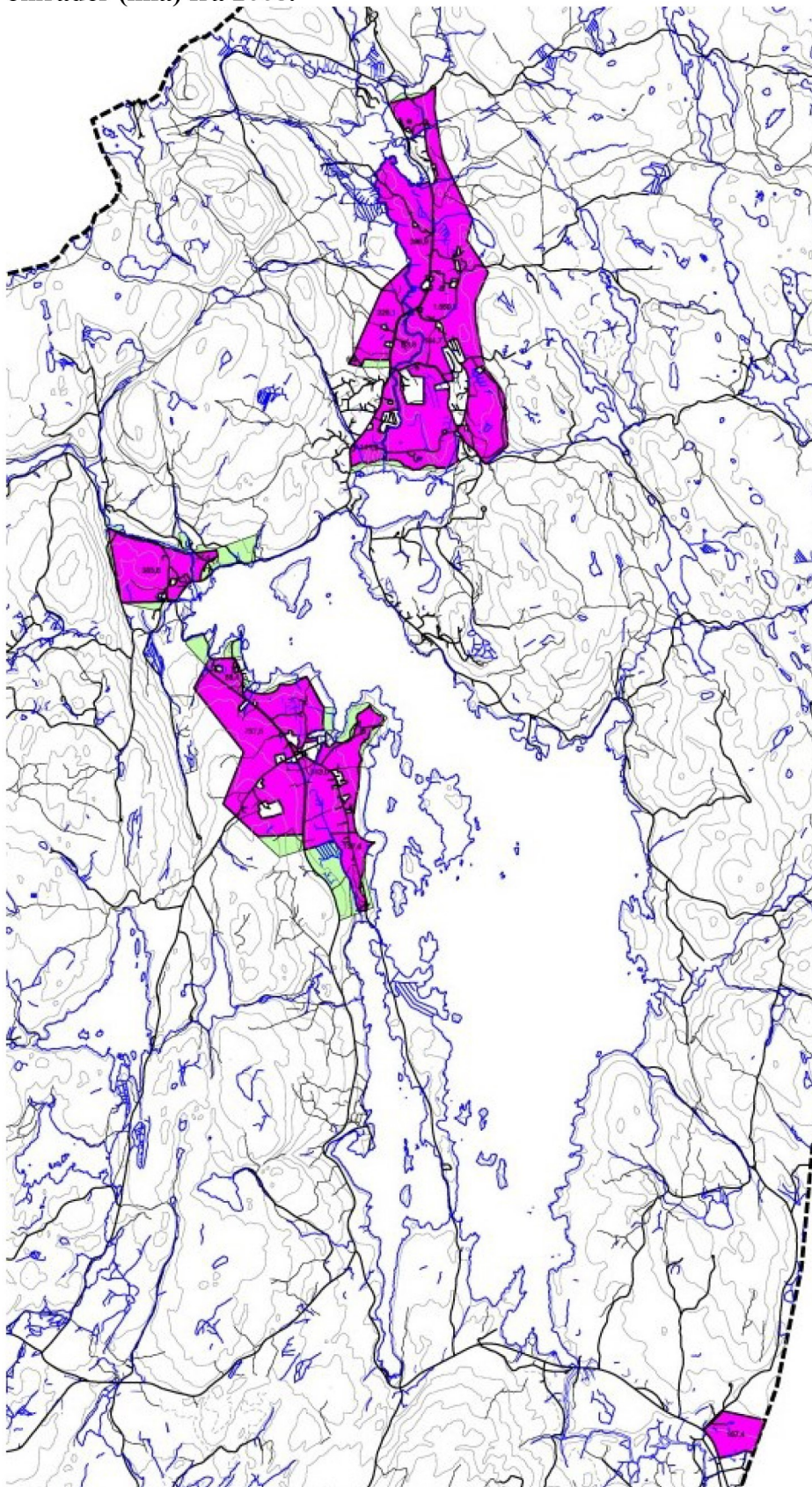
Kommunedel	Areal 2008	Areal 2018	Differanse
Uttoa	167	167	0
Nordlikroken	421	579	158
Vestsiden	1.697	1887	190
Nordsiden	630	633	3
Østkroken og Klubbekroken	1.930	1816	-114
<b>SUM</b>	<b>4.845</b>	<b>5.082</b>	<b>237</b>



Utsnittet viser område SN-1 som er eiendommen for igangværende institusjon på Buneset. Tomten er endret til LNF spredt næringsbebyggelse Kp5230 etter ønske fra Fylkesmannen i Østfold. Eiendommen/ arealet er på 120 dekar.

Et noe mindre område var opprinnelig lagt inn som byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting (Kp1160).

**Grafisk sammenstilling LNF spredte boligområder 2018 (grønt), med tidligere spredtområder (lilla) fra 2008.**



Kartet illustrerer endring før (lilla) og nå (grønt).

I nylig vedtatt fylkesplan for Østfold, er Rømskog kommune lagt inn som et «områdesenter» under Askim og Mysen.

I fylkesplanens retningslinjer for spredt utbygging står det blant annet:

*1.13.2 Spredt utbygging skal skje i tilknytning til grender definert i kommuneplanens arealdel.*

*1.13.3 Spredt utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskys og annen aktuell infrastruktur.*

*1.13.4 Spredt utbygging skal ikke skje på dyrka mark.*

*1.13.7 Spredt utbygging kan bare skje under forutsetning av at den ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhetshensyn, regionale friluftsinnteresser, miljøverninteresser, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer og -landskap.*

*1.13.8 Ved lokalisering av spredt boligbebyggelse skal det legges avgjørende vekt på trygg skolevei.*

Men det er ikke gitt omfangsbegrensninger for Rømskog (og Aremark) slik det er for fylkets øvrige kommuner.

Fylkesplanens regionale strategier har ikke så mye konkret i forhold til Rømskog, men det som står, er følgende:

*Kommunene i Indre Østfold samarbeider gjennom Indre Østfold Regionråd.*

*Grensekommunene Aremark, Rømskog og Marker er distriktskommuner som lenge har samarbeidet om utviklingen langs Haldenkanalen. Rømskog vil fra 1. januar 2020 være sammenslått med Aurskog-Høland.*

*Grensekommunene Marker og Rømskog hatt et særskilt fokus ved fordeling av statlige midler til kommuner med distriktsutfordringer. Det vil være behov for å opprettholde denne typen virkemidler.*

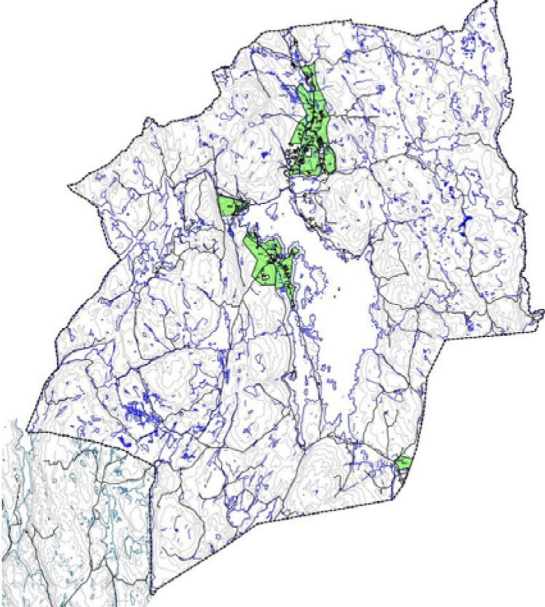
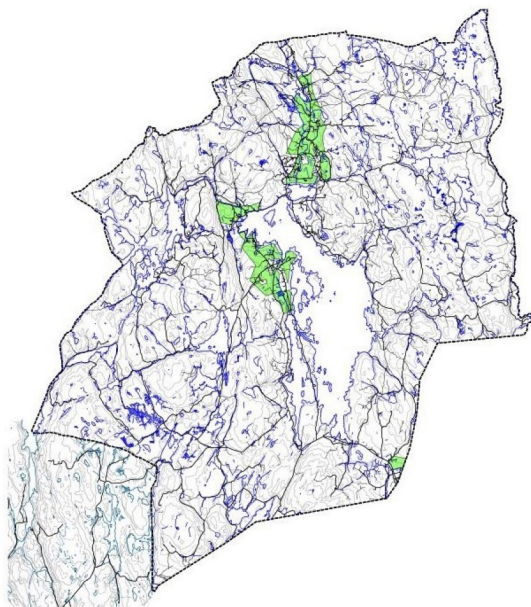
Det virker ikke som Rømskog inngår i arealregnskapet for Indre Østfold (arealpott 7,9 m<sup>2</sup>.) Ellers heter det at:

*Utviklingen i Indre Østfold bør bygge videre på eksisterende attraksjoner og kvaliteter. I distriktskommunene med lav eller negativ vekst, et spredt utbyggingsmønster og liten befolkning, oppfattes spredt utbygging som viktig for å opprettholde levende bygder. Så lenge en slik utbygging er tilknyttet infrastruktur og annen bebyggelse, og ikke kommer i konflikt med viktige verneinteresser, vurderes det som akseptabelt å tillate en større prosentandel spredt utbygging i Indre Østfold enn i resten av fylket. Rømskog, som har få arealkonflikter, liten befolkning og lav vekst, unntas en prosentvis begrensning av spredt utbygging. Spredt utbygging skal bare skje i områder som er avklart i kommuneplanene gjennom en bred demokratisk prosess.*

*Kommunesenteret i Rømskog skal avgrenses som områdesenter gjennom en sentrumsplan. Det betyr at kommunen legger opp til større vekst her enn i lokalsentre. Forslag til avgrensning i kommuneplanens arealdel 2017 legges til grunn. Inntil sentrumsplanen er vedtatt anses senteret i Rømskog som områdesenter, med de retningslinjer og føringer som framkommer i fylkesplanen for slike.*

Selv om det ikke er fastsatt omfangsbegrensninger for spredt boligbygging i Rømskog, har kommunen allikevel videreført begrensningen på inntil 12 boliger i 12-årsperioden (snitt 1 bolig pr år) – jf § 2.13.2. Både videreføringen, og de marginale justeringer av LNF-spredtsonene er vurdert opp mot fylkesplanens retningslinjer gjengitt over. Det er ingen motstrid eller konflikt her.

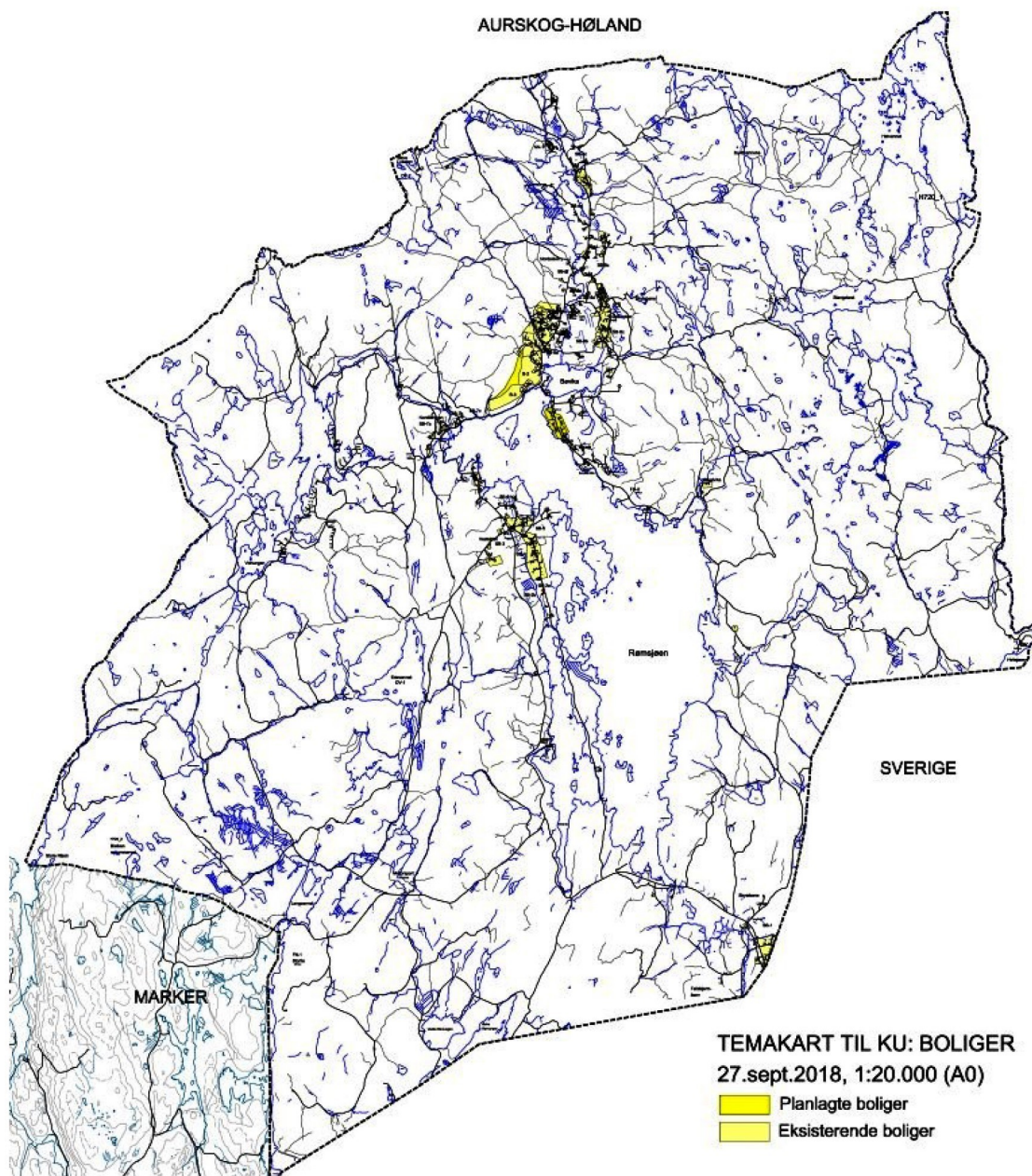
Konsekvensutredningen her er gjort samlet for spredt-områdene, og det er FORSKJELLEN mellom gammel og ny plan som utredes. Altså om konsekvensene miljø og samfunn blir verre eller bedre ved rulleringen.

LNF spredt-områder		
Dagens områder (gjeldende k-plan 2008)	LNF-spredtområder i rullert forslag 2018	
		
<p><i>Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget:</i> Prinsippene for spredt boligbebyggelse er videreført i rullert arealdel. Disse områdene er fortsatt lokalisert til Utroa, Nordlikroken, Vestsiden, Nordsiden og Østkroken/Klubbekroken. Det er kun marginale tilpasninger/ justeringer som er foretatt i rulleringen. Kommunens spredt-politikk er i tråd med ATP-prinsippene og videreføres.</p>		
TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Ingen endring.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen endring.
VANN OG VASSDRAG	+	Marginal endring.
LANDBRUK	+	Ingen endring.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Ingen endring.
STØY OG FORURENSNING	+	Ingen endring.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Ingen endring.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Ingen endring.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG	+	Ingen endring.

FOLKEHELSE		
SAMFUNNSDELEN	+	De mindre justeringer er i tråd med vedtatt samfunnsdel, og måloppnåelsen er noe forbedret.
<b>Samlet vurdering</b>		
		<p>Endingene er så marginale, at det ikke blir noen særlige eller nevneverdige konsekvenser i forhold til nasjonale mål, fylkesplanen og kommunens egen samfunnsdel. Områdene er noe bedre avgrenset i forhold til topografi, egnethet og eiendomsgrenser.</p> <p>Det bør utarbeides bestemmelser til LNF spredt-områdene for hvilke undersøkelser/avklaringer som skal foretas i forhold til behandling av konkret byggesøknad. Dette gjelder sårbarhet/ vernehensyn og landbruksmessige hensyn (jordvern).</p>



## VURDERING AV NY OG EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I RØMSKOG



Temakartet viser eksisterende og planlagte boliger i Rømskog. Kartet fines i A0-format (1:20.000) som PDF-fil som kan printes eller studeres nærmere på skjerm.

Boligområder		Dekar
1, Utvidelse boligfelt B2 og B3, Grinneberga		73
10, Bøhaget (a 55,5 + b 44,5)		100
<b>SUM</b>		<b>173</b>

Tabellen over viser de to områdene som er lagt som planlagte boligområder. Fylkesmannen i Østfold har varslet innsigelse mot boligfelt Bøhaget. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt) og arealdelens planbeskrivelse, er dette det sentrale arealpolitiske grepet i arealdelen, for å oppfylle målet om satsing på attraktive tomter, for å tiltrekke seg småbarnsfamilier og yrkesaktive. Også for å hindre utflytting, eller å få tilbake utflyttet ungdom/ unge voksne.

Tabellen viser hvordan bestemmelsene vedrørende antall og størrelse på boligbebyggelse er i de gamle arealdelene, og forslag til nye er i kolonnen lengst til høyre.

<b>Bolig-størrelser</b>	Aremark	Marker	Rømskog	Aurskog-Høland	FELLES forslag
Boligområder	Ikke angitt. Stedstilpasning	Ikke angitt	Ikke angitt	Ikke angitt	Ikke angitt *
LNF-spredd boligbygging	1,25 pr år (15).	3,33 pr år (25+15)	1 pr år (12).	5 stk pr år (kårboliger regnes ikke med). Maks 2daa tomt, 20% BYA	1 pr år (12) i Rømskog.
LNF	Mindre byggearbeid eller tilbygg på eksisterende bolig er tillatt.	Utvidelse, bod og garasje til eksisterende bolig er tillatt.	Ikke tillatt.	Tilbygg, garasjer, boder til eksisterende bygninger kan tillates.	Ikke tillatt.

\* I forslag til nye bestemmelser er det stilt kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer, og avløpsordning.

Dette viser at det er ingen endring i forhold til antall spredte boliger som kan oppføres innenfor de avsatte LNF-spredd-områdene. Siden sist har også Østfold fylkeskommune rullert og vedtatt ny fylkesplan, og der er det for Rømskog (og Aremark) ikke angitt noe øvre tak i så måte, slik det er gjort for de øvrige kommunene i fylket.

Som det fremgår av gjennomgangen over er lokalisering og utbredelse av LNF-spredd-sonene (Kp5210) i det store og hele videreført, med kun marginale endringer som ikke er av vesentlig betydning i denne sammenheng.

Eksisterende boligbebyggelse ligger langs kommunens trafikale hoved-strenger: Vestsiden, Nordlikroken, Bøvika, Kommune-toppen, Sandvika, Utraa, Østkroken og Nordsiden.

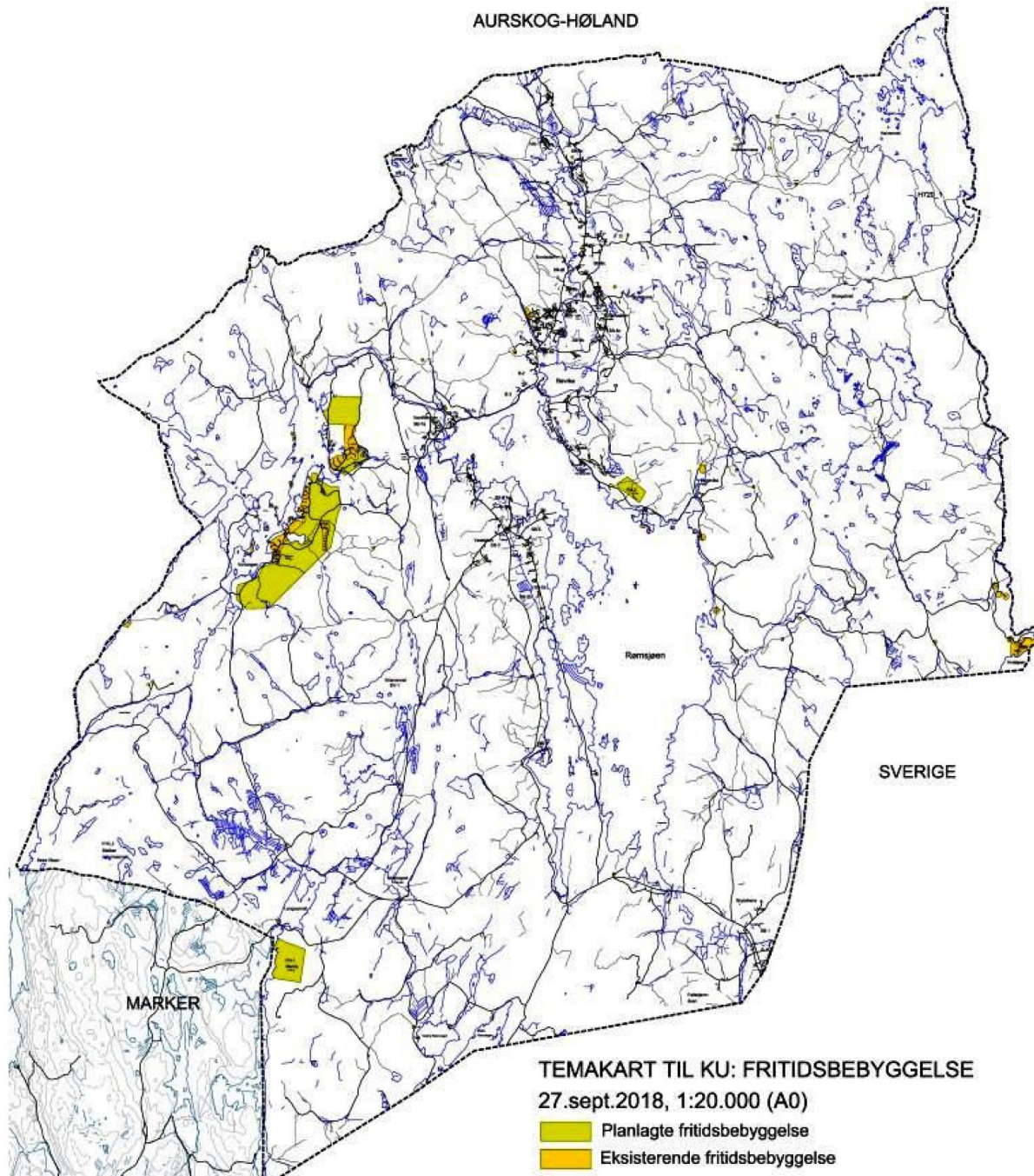
Ut over dette er det kun eksisterende 3 boliger: En ved Ringsbyneset (over 500m øst for Rømsjøen, og 2 (Mellomsaga og Sørsaga) i km vest for Rømsjøen.

Resterende bygninger er for det meste driftsbygninger eller våningshus tilknyttet stedbunden næring, samt hytter.

Dette betyr: Det er disse eksisterende boligene som fremgår av temakartet som eventuelt kan tilbygges eller endres etter forutgående søknad og godkjenning. Videre kan det eventuelt bli inntil 12 boliger i perioden (1 pr år) innenfor de sonene som er vist på kartet på side 2. Det kan også bli nye boliger på de to nye boligfeltene (jf tabell over): Utvidelse boligfelt B2 og B3, Grinneberga og Bøhaget. Imidlertid må det først utarbeides reguleringsplan for disse to avsatte fremtidige byggeområdene (jf også KU, der de allerede er vurdert).

Det betyr videre at det ikke vil komme spredte boliger på kommunens areal forøvrig (LNF), siden dette ikke er tillatt. Kommunen har med et slikt system full kontroll og oversikt over hvor det kan bygges boliger.

## VURDERING AV NY OG EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I RØMSKOG



Temakartet viser eksisterende fritidsboliger, samt planlagt fritidsbebyggelse i Rømskog. Kommunen har ca 120 hytter, vesentlig lokalisert rundt Vortungen. Kartet fines i A0-format (1:20.000) som PDF-fil som kan printes eller studeres nærmere på skjerm.

Hytteområder (fritidsboliger)		Dekar
FN2, Engen		92
FN1, Storlia		271
<b>SUM</b>		<b>363</b>

Tabellen viser de to områdene som er lagt som planlagte byggeområder for fritidsboliger.

Tabell med oversikt over gjeldende bestemmelser i forhold til størrelser på hytter. Til høyre forslag til felles bestemmelser i rullerte arealplaner.

<b>Hyttestørrelser</b>	Aremark	Marker	Rømskog	Aurskog-Høland	FELLES forslag
Byggeområder	95 m <sup>2</sup> BRA (uthus 15 m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup> BRA	120 m <sup>2</sup> BRA	150 m <sup>2</sup> BRA	145 m <sup>2</sup> BRA 110 m <sup>2</sup> BRA*
LNF-områder (langs Haldenvassdraget, Store Lee eller Rømsjøen)	Ikke tillatt, men for landbruksbygg er det 6m byggegrense	95 m <sup>2</sup> BRA	Tillatt for landbruksbygg, ellers ikke.	60 m <sup>2</sup> BRA i sone 50-100m	0 m <sup>2</sup>
Øvrige vann	95 m <sup>2</sup> BRA, 6m byggegrense	150 m <sup>2</sup> BRA	120 m <sup>2</sup> BRA	25m byggegrense	* Se bestemmelser under

\* 110 m<sup>2</sup> i 100m-beltet langs sjø og vassdrag, ellers 145 m<sup>2</sup> BRA.

\*\* Byggegrense rundt vassdragene og Rømsjøen er avsatt med stiplet grå linje, Kp1101.

Byggegrense for avsatte byggeområder rundt *angitte vann* (i Rømskog Vortungen og Stangebrøt) er 10m fra vannlinjen. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 10m kan denne vedlikeholdes, men 10m-grensen vil gjelde for tilbygg.

Rundt vann og tjern forøvrig med vannflate over 10 dekar er byggegrensen for avsatte byggeområder 25m. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 25m kan denne vedlikeholdes, men 25m-grensen vil gjelde for tilbygg.

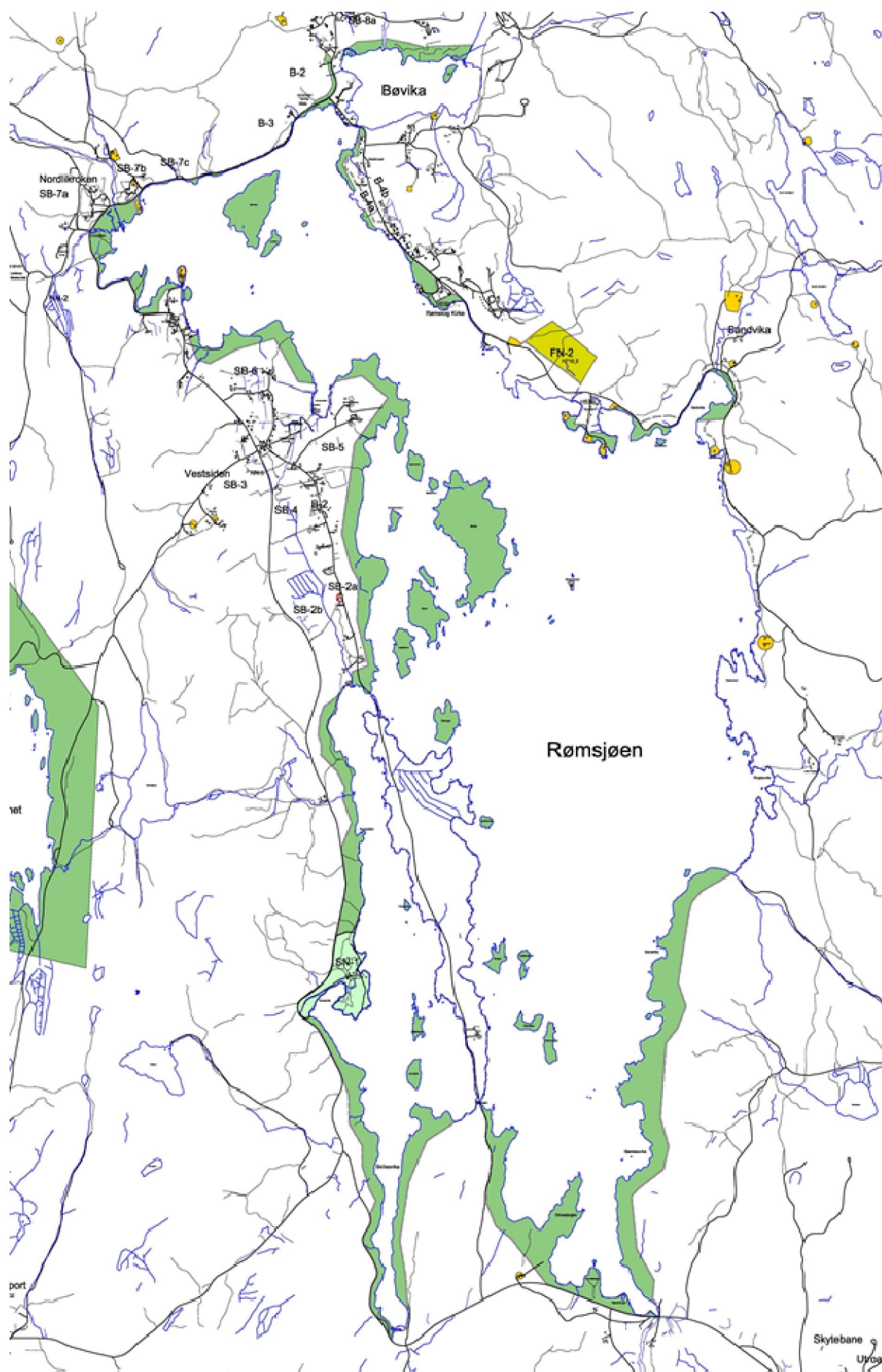
For småtjern med vannflate mindre enn 10 dekar, er byggegrensen for avsatte byggeområder 5m.

Som temakartet viser, ligger det ingen hytter rundt Rømsjøen syd, og ganske få rundt Rømsjøen nord. Hyttebebyggelsen er lokalisert rundt Vortungen, og her er også områdene videreført fra forrige arealdel (konsistent arealpolitikk). I ny plan er det lansert to nye områder: Engen og Storlia (jf tabell forrige side).

Istedenfor en generell bestemmelse om en 100m-byggegrense rundt Rømsjøen, er denne nå erstattet av en konkret inntegnet byggegrense på plankartet rundt Rømsjøen, jf Plan- og bygningslovens § 1-8. I tillegg er dette også gjort ved Langvannet (i forbindelse med nytt hyttefelt Storlia). Det må også tas med i betraktning at kommunen har fjernet et avsatt hytteområde (9) på 149,4 dekar nord for Nordlikroken. Her er isteden den ene eksisterende hytten lagt inn (ligger over 1 km fra Rømsjøen). Til sammenligning er Engen hyttefelt på 95 dekar.

Temakartet på neste side viser Rømsjøen med inntegnet byggegrense, hytter, naturområder og grønnstruktur (med tilhørende bestemmelse om totalt byggeforbud – herunder også for stedbunden næring).

Alle eksisterende hytter ligger utenfor byggegrensen, og det er ikke lagt inn nye hytter innenfor byggegrensen (jf. PBL § 1-8).



Appendix KU Rømskog

## GJENNOMGANG

I syd ligger en hytte (Kudalen) 200m fra Rømsjøen. I Rømsjøen ligger det en hytte på Store-Tjuven (byggegrense inntegnet). På østsiden ligger det to bygninger på Ringsbysetra (60-80m fra Rømsjøen).

I Vesle Sandvika ligger 3 bygninger (25, 45, 65m) og en innerst i Sandvika (125m). På Kurøen ligger 4 hytter innenfor et begrenset område, og 1 nord-vest for kirken.

Ved Nordlikroken ligger 1 hytte ved Torkildsbråten, samt noen bygninger på Odden nord for Nord-Ramberg, og 1 ved Sør-Ramberg.

Forøvrig ligger det 4 hytter i området rundt Stangebrøt, 12 ved Sundvannene, 1 ved Gjesstjenn, 13 i områdene utenfor/ ved sentrum, 2 mot Aurskog-Høland, 2 mot øst (vestre Hestetjenn), 1 ved Langvannet (Galgebakken), 1 ved Slavann, og 4 ved Østre og vestre Rømungen.

Oppsummert har ikke Rømskog kommune særlig mye eksisterende hytter spredt utover kommunens områder. Det er først og fremst rundt Vortungen hyttene i kommunen er plassert. Ellers er det noen rundt Sundvannene og Stangebrøt.

Det er heller ikke lagt inn soner/ områder i arealdelen hvor spredt hyttebebyggelse er tillatt (Kp 5220), og dermed er situasjonen for både eksisterende og fremtidig hyttebebyggelse under fullstendig kontroll i kommunen. Det ligger ingen «løse slengere» innen LNF-områdene.

Kommunen har nå gått inn og sett på disse hyttene, spesielt i forhold til beliggenhet ved vann, tjern og naturområder. Også i hvilken grad størrelsen på hyttene har betydning for dette (jf referat fra dialogmøte II med Fylkesmannen 24.august 2018). Etter råd og ønske fra Fylkesmannen i siste møte 8.oktober 2018, er nå hyttestørrelsen i 100m-beltet langs sjø og vassdrag redusert til 110 m<sup>2</sup> BRA. Dermed er det innført gradert størrelse i forhold til nærhet til sjø og vassdrag.

Det ligger ingen eksisterende hytter innenfor avsatt nedslagsfelt for drikkevann (Hensynssone H-110 og naturområde). Det ligger ingen hytter innfor avsatte hensynssoner for friluftsliv (Kurøen og Rømskog kirke), men det ligger noen eksisterende hytter i nærheten. Områdene mellom disse hyttene og hensynssoner for friluftsliv er avsatt som grønnstruktur (totalt byggeforbud).

Det ligger ingen hytter i eller i nærheten av de to naturreservatene Hølvannet og Bleiken. Områdene rundt Stangebrød og ved spa-hotellet er såpass utbygget med hytter at dette samlet sett ikke fremstår som et urørt naturområde, men snarere et område hvor hytteliv og fritidsaktiviteter er fremherskende. Det er ikke hit man søker for skogens ro og urørt natur, men isteden nyte friluftslivets gleder.

Størrelsen på hyttene som ligger utenfor hytteområdene (svært få) har mindre betydning visuelt sett. Det er plasseringen i terrenget som er mest avgjørende, og den er allerede foretatt. Igjen bemerkes at det ikke vil komme noen nye hytter i LNF-områdene.

Siste punkt å vurdere, er Fylkesmannens påpekning av at jo større en hytte er, jo flere mennesker vil kunne være på hytta samtidig, og dermed påvirke naturområdene i større grad, enn når det er få på hytta. Igjen gjelder at «spredte» hytter i kommunen er svært få, og at dermed en mulig/ eventuell økning av antall mennesker somtidig, ikke vil være registrerbar i forhold til slitasje på naturen.

Imidlertid vil eventuelt flere mennesker på rekreativt opphold på hytte, og med eventuelle turer i skog og mark, ha positiv effekt i forhold til folkehelsen. Flere mennesker som rekreerer i Rømskog er også i tråd med målene i vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen.