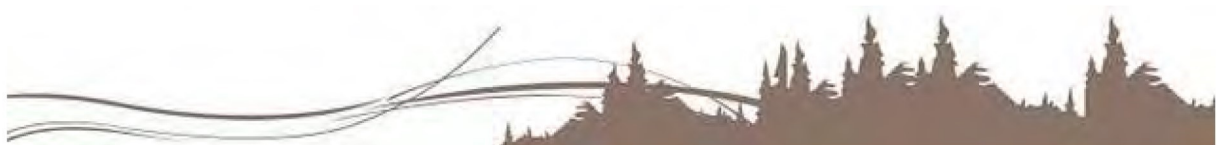


Konsekvensutredning av enkeltområder

Vedlegg til planbeskrivelsen, kommuneplanens arealdel for Rømskog 2018-2030

Rømskog 25.04.2017, revidert 22.februar 2018, sist revidert 9.oktober 2018



Konsekvensutredning av enkeltområder

Vedlegg til planbeskrivelsen, kommuneplanens arealdel for Rømskog 2018-2030

Innledning

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2 (Planbeskrivelse og konsekvensutredning), annet ledd, skal det i planbeskrivelsen til kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, gis en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.

Etter konsekvensutredningsforskriftens § 2 skal kommuneplanens arealdel alltid behandles etter forskriften.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres.

Konsekvensutredningen av arealdelen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av nye utbyggingsområder eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Omfang og nivå på utredning av enkeltområder må tilpasses områdets størrelse, utbyggingens omfang og antatte konfliktgrad. Det skal også gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn. Der planen kun inneholder strategier for fremtidig arealbruk, skal det gis en vurdering av hvordan disse vil påvirke miljø og samfunn.

Det skal i konsekvensutredningen av arealdelen redegjøres for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering av områdene, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 8.

Metode

Analysen av hvert område/tiltak omfatter en kort presentasjon av faktagrunnlag med kartfesting av det aktuelle nye tiltaket, samt en kort beskrivelse basert på forslagsstillers materiale/ ønsker. Deretter vurderes konsekvensene av en mulig arealdisponering for de ulike temaene, spesielt vurdert opp mot den nylig vedtatte samfunnsdelens føringer.

I vurderingen av konsekvenser benyttes en tredelt skala illustrert med +, 0 og – med tilhørende farger grønt, gult og rødt.

+ ingen/ positiv konsekvens
0 liten/ mindre vesentlig konsekvens
- Negativ/ vesentlig konsekvens

Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel skal så langt som mulig basere verdivurderingene på kjent kunnskap. Datasett fra Miljødirektoratets naturbase, kommunens kartleggingsarbeid av ulike tema, samt temakartlegging i forbindelse med utarbeiding av Fylkesplanen for Østfold mot 2050 er hovedkilder for denne konsekvensutredningen. De ulike faggrupper i kommuneadministrasjonen har bidratt med lokalkunnskap i områdene. Det kan forekomme mangler og usikkerhetsmomenter i datagrunnlaget.

Grunnlagsmaterialet er ikke uttømmende for alle tema som kan gi konsekvenser som følge av arealdisponeringen, men det er vurdert som dekkende for hva som er beslutningsrelevant på

kommuneplan-nivå. Sentralt i forhold til relevans for kommuneplanens arealdel er spørsmålet om et utbyggingsområde bør inngå i kommuneplanen eller ikke, eventuelt under hvilke forutsetninger.

Av listen under fremgår hvilke tema som er konsekvensutredet for hvert enkeltområde.

Konsekvenser av nye områder er vurdert i forhold til følgende tema:

- Rekreasjon, friluftsliv og grønnstruktur
- Natur- og landskapsverdier, biologisk mangfold, vernede områder
- Vassdrag og vannområder
- Landbruk: Dyrket mark og skogbruk
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
- Støy og forurensning
- Fareområder samfunnsikkerhet og beredskap: Ras/ skred, flom, høyspenningsanlegg, brann-/ eksplosjonsfare, skytebane
- Tilgjengelighet til transportsystemet (hovedveier, kollektivtransport, gang-/sykkelveier) ATP-prinsippene. Teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp og nett-tilgang).
- Sosial infrastruktur (barnehage, barneskole, idrettsanlegg, lokalt service-tilbud), oppvekstvilkår og folkehelse
- Vedtatt samfunnsdel; Føringer og hensyn, arealstrategi

Datagrunnlag og kriterier

Det er viktig at vurderingen av hvert arealinnspill sees i sammenheng med nedenstående matrise, da det er denne som setter kriteriene for hvordan de ulike temaene er vektet og vurdert på i de påfølgende sidene.

TEMA Datagrunnlag/ kilde	+ Ingen/ positiv konsekvens	0 Liten/mindre vesentlig konsekvens	- Negativ/ vesentlig konsekvens
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR • Lokalt viktige områder • Fylkesplan Østfold mot 2050: Temakart regionalt viktige natur- og friluftsområder • Sikrede/ båndlagte områder	Berører verken nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper.	Berører i noen grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører i vesentlig grad nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier/ lysløyper. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD • Vernede eller sikrede områder • Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven	Berører ikke viktige eller vernede/sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfold- loven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal	Berører i noen grad viktige eller vernede/ sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfold- loven, eller rødlistearter eller arter av stor eller særlig stor nasjonal	Berører i vesentlig grad viktige eller vernede/ sikrede naturområder, utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfold- loven, eller rødlistearter eller arter av stor eller

<ul style="list-style-type: none"> • Miljødirektoratets naturbase 	forvaltningsinteresse i naturbasen.	forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i naturbasen. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
<p>VANN OG VASSDRAG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verneplan I for vassdrag 6.april 1973 • RPR Vernede vassdrag 10.11.1994 	Berører ikke vernet vassdrag.	Berører vernet vassdrag i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører vernet vassdrag i vesentlig grad. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
<p>LANDBRUK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dyrket mark • Skog 	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket.	Berører dyrket mark eller skogbruksdrift i noen grad.	Berører dyrket mark/ jordvern eller skogbruksdrift i vesentlig grad.
<p>KULTURMINNER/ - MILJØ OG KULTURLANDSKAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miljødirektoratets base for helhetlige kulturlandskap. • Fylkeskonservatorens registreringer av fornminner eller SEFRAK-registrerte bygninger • Lokale registreringer 	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke i vesentlig grad viktige kulturmiljø eller kulturlandskap.	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, eller registrerte fornminner i noen/ liten grad. Berører viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i noen grad. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Berører vernede eller fredete bygninger eller miljø, registrerte fornminner eller viktige kulturmiljø eller kulturlandskap i vesentlig grad. Avbøtende tiltak vil få liten/ ingen effekt.
<p>STØY OG FORURENSNING</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støy fra hovedveg, virksomhet eller skytebane • Luftforurensning fra virksomhet • Forurenset grunn 	Området er ikke utsatt for forurensning.	Området er i noen grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Området er i vesentlig grad utsatt for forurensning. Avbøtende tiltak vil ha liten/ ingen effekt.
<p>SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ras/ skred • Flom • høyspenningsanlegg • brann-/ eksplosjonsfare • skytebane 	Området berøres ikke av fareområder.	Området influeres i noen grad av fareområder. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette.	Området influeres i vesentlig grad av fareområder. Avbøtende tiltak vil ha begrenset/ liten effekt.
<p>TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER</p>	Området har god tilgjengelighet og infrastruktur. Etter forholdene akseptabel kollektivdekning, og trafiksikker tilkomst	Området har akseptabel tilgjengelighet, og kan uten for store kostnader tilknyttes eksisterende infrastruktur.	Området har dårlig tilgjengelighet, og mangler nærhet til eksisterende infrastruktur.

	for gående og syklende.		
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	Området har rimelig nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt service-tilbud.	Området har akseptabel nærhet til barneskole, og friluftsområder.	Området mangler nærhet til barnehage, barneskole, og et enkelt lokalt service-tilbud.
SAMFUNNSDELEN • Arealstrategi • Føringer	Området/ tiltaket er i tråd med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.	Området/ tiltaket er til en viss grad i samsvar med samfunnsdelens arealstrategi og føringer. Forutsetninger/ tiltak for måloppnåelse på sikt er til stede.	Området/ tiltaket er ikke i samsvar med samfunnsdelens arealstrategi og føringer.

APPENDIX

Etter krav/ ønske fra fylkesmannen er det i ettertid også blitt utarbeidet et tillegg til denne konsekvensutredningen (Appendix 09.10.2018) med utredning og oversikt over LNF-spredt bebyggelse, og vurdering av nye og eksisterende boliger og hytter i Rømskog kommune.

Dette følger nå konsekvensutredningen og kommuneplanens arealdel som vedlegg.

Innspillene

Det har kommet inn 2 private forslag i forbindelse med rulleringen av arealdelen i Rømskog. Videre har kommuneplanutvalget fremmet 10 endringsforslag til rulleringen i sin planprosess.

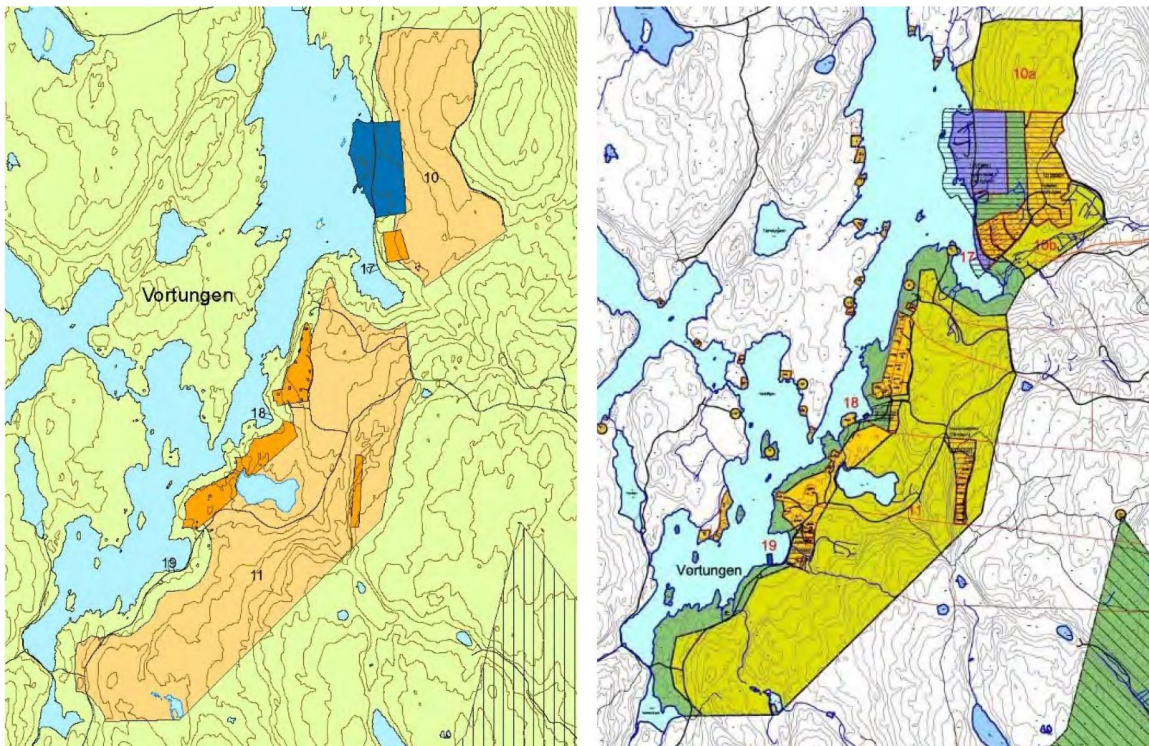
Kommuneplanutvalgets forslag:

1. Utvidelse av tidligere boligfelt B2 og B3 ved Strendene.
2. Justering av LNF-spredd-sonen (Mauertangen) nord på Vestsiden: Mindre utvidelse i nordenden av SB-3.
3. Smal LNF-spredd-soner (SB-9) Bunes til Strand.
4. Nytt hyttefelt (FN-2).
5. Utvidelse av næringsområde Tjernmoen (NN-1).
6. Nytt næringsområde øst for Lortbrua massetak (NN-2).
7. Utvidelse av Rømskog næringsområde - Normeka (NN-3).
8. Nytt næringsområde ved Flaten (Svenskegrensen) (NN-4).
9. Utvide næringsområdet på Vestsida (X-team) (NN-5).
10. Boligfelt Bøhaget mellom Rømsjøen og Bøvika (B4).

Private innspill:

11. Anders Stang, del av 65/1 – nytt hytteområde
12. Nils Nilsen, 76/46 – ønsker flere enn 5 tomter på eiendommen ved Vortungen

Rådmannen og kommunens fagadministrasjon har foretatt en vurdering av forslag og innspill, spesielt opp mot nylig vedtatt samfunnsdel for Rømskog. Det viser seg at innspill nr 12 allerede er oppfylt innfor gjeldende arealstatus (benevnt område 11 i den gamle kommuneplanens arealdel 2007-2018). Nytt/ rullert arealdelskart er oppdatert og korrigert i forhold til gjeldende reguleringsplaner i området, samt justert i forhold til eiendomsgrenser og topografi.



Innspill 12: Gjeldende kommuneplankart 2008 for Vortungen, og forslag til rullering til høyre

Siden utfyllende bestemmelser også revideres (tidligere § 2.5 er erstattet av nye bestemmelser), vil det være mulig med flere enn 5 tomter slik Nilsen ønsker, så lenge man forøvrig forholder seg til rullert plankart med tilhørende nye bestemmelser.

Boligområdene B2 og B3 ble lagt inn i forrige kommuneplan. Disse er derfor vist som eksisterende boligfelt, og ikke som nye som skal konsekvensutredes. Imidlertid er utvidelsen av disse mot vest (forslag nr.1) nytt byggeområde, og skal derfor utredes.

Justering av LNF-spredd og ny stripe med LNF-spredd (SB-9) er ikke nye byggområder, med LNF-soner som inngår i «spredd-kvoten» på 12 boliger i perioden (Jf bestemmelsenes § 2.13.2). Disse (forslag 2 og 3) er derfor ikke konsekvensutredet.

Nytt hyttefelt FN-2 (forslag nr.4) og forslagene til nye eller utvidede næringsarealer (forslagene 5-9) er utredet.

Boligområde B-4 ble i gjeldene kommuneplan unntatt stadfesting. Dette er nå inne igjen som regulært boligområde, samt også utvidet på østsiden av veien (Bøhaget).

Privat forslag om nytt hyttefelt (FN-1, Storlia) er også utredet.

Samlet vurdering fremkommer nederst på hvert vurderings-skjema for hvert enkelt område.

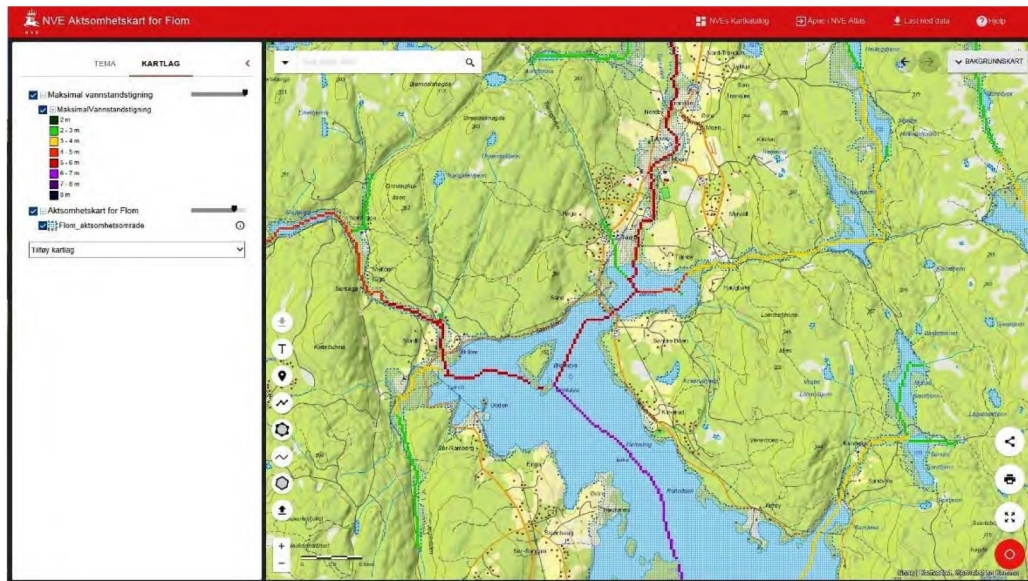
Her er det også i henhold til lovens krav redegjort for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering av områdene. I kommuneplanens arealdels utfyllende bestemmelser er det et ufravikelig krav at alle nye utbyggingsområder må reguleres før utbygging kan skje.

VANNSTAND OG FLOM RØMSJØEN

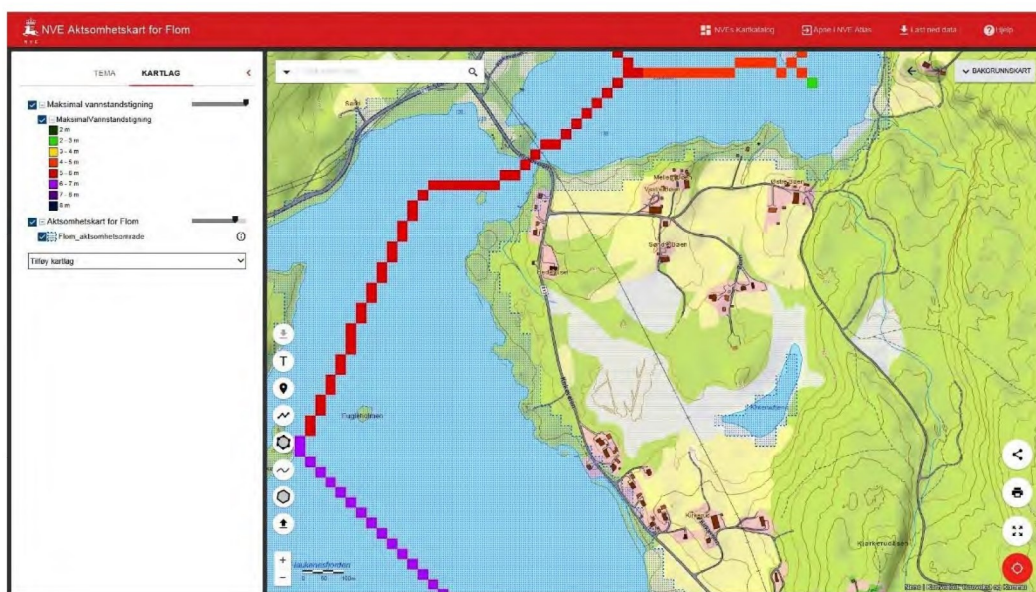
Rømskog kommunes planutvalg vedtok i møte 24.oktober 2017, som sak 30/17, forslag til ny arealdel utlagt til høring – herunder denne konsekvensutredningen. Rullert forslag til kommuneplanens arealdel ble i tråd med dette utlagt til offentlig ettersyn med høringsfrist 11.desember 2017.

I forbindelse med høringen, kom det inn uttalelse fra NVE, som ba om en nærmere vurdering av områdene NN1, NN2, B4, FN-1 og FN-2b.

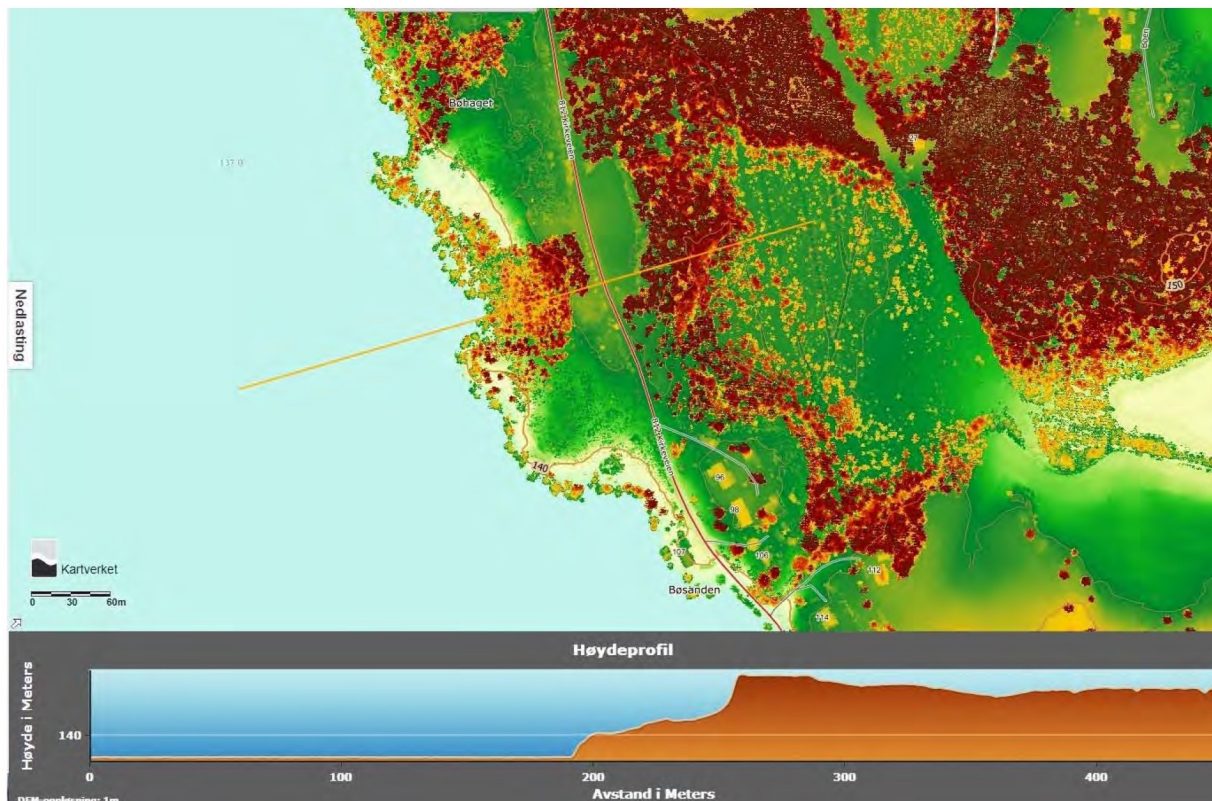
Det ble tatt kontakt med NVEs saksbehandler 15.februar 2018, og gjort en gjennomgang av hvordan NVEs aktsomhetskart skulle benyttes, samt hva kommunen burde sjekke nærmere selv.



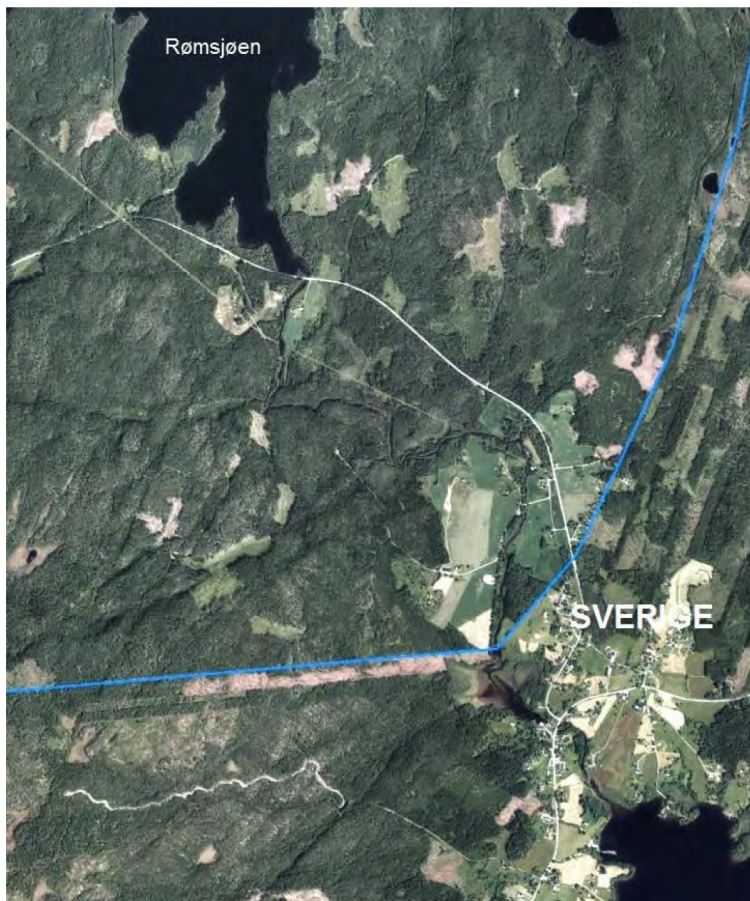
Over vises et utsnitt av NVEs aktsomhetskart for flom. Lilla strek midt i Rømsjøen indikerer en vannstandstigning på 6-7m. Blått raster viser aktsomhetsområde for flom. Det finnes i kommunen ingen erfaringsdata eller kunnskap om at Rømsjøen noensinne skal ha steget 6-7m, eller noe i nærheten av dette. NVE opplyser at dette er en beregningsmodell, og at det ikke er lagt inn parametere for utløpet av sjøen. Dette er således en teoretisk beregning, gjort på svært overordnet nivå, for å få en oversikt over hvor man bør sjekke nærmere. Nedenstående er gjort i samråd med NVEs saksbehandler.



Høyden (normalvannstand) på Rømsjøen er noe over 137m.



Høydedata- DOM høydeplott i Rømsjøen ved Bøhaget.



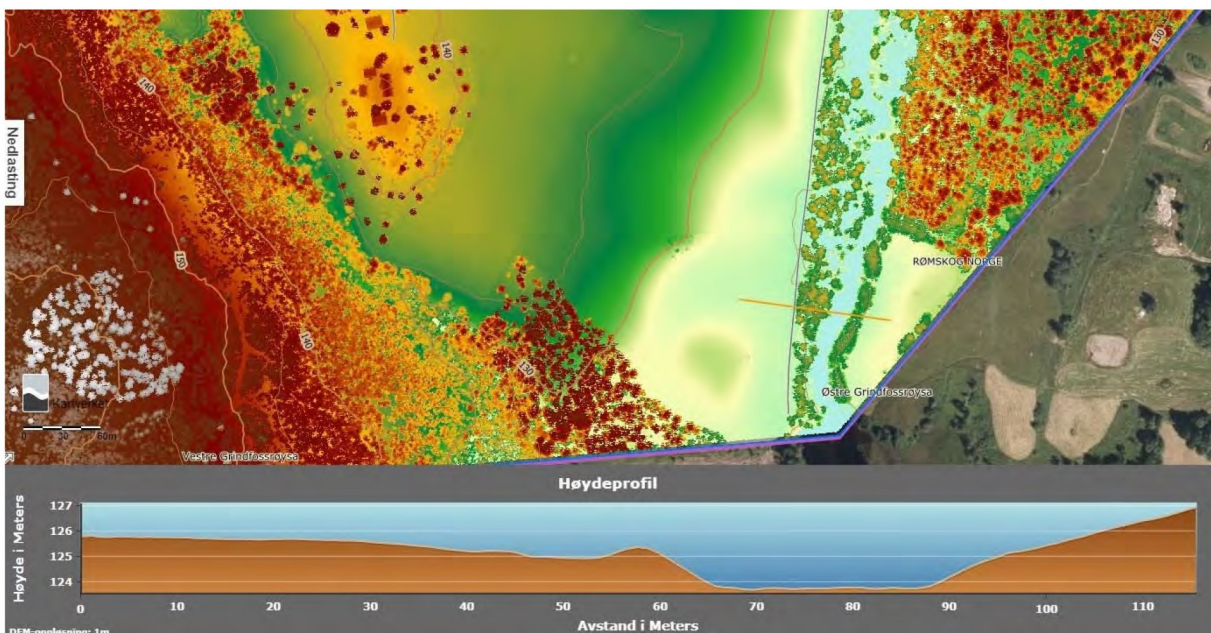
Utløpet for Rømsjøen er Oselva (i syd, og inn i Sverige). Her er maksimal vannstigning lagt på +2m. Her ligger et lite kraftverk, eiet av Anders Stang. Siden oppdemningen kun er på 70 cm, ble dette nylig fritatt for konsekvensutredning.

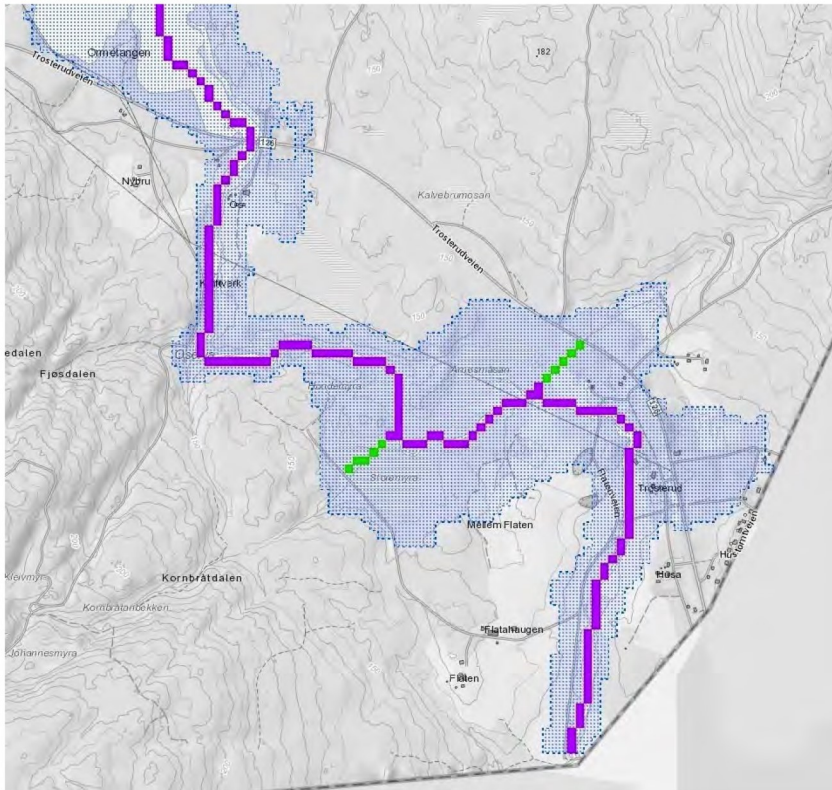
NVE anbefalte at kommunen tok kontakt med eier for mer info. Dette er gjort, og Stang opplyser at det aldri har rent over demningen på 70 cm. Altså at det aldri har vært flom i området – noe som tyder på at utløpet syd i Rømsjøen, til Sverige, er tilstrekkelig i forhold til nedbørsfeltet rundt Rømsjøen. Og skulle det komme mye vann ned Oselva (teoretisk 6-7m) ville dette uten problemer renne over den 70cm høye dammen ved det lille kraftverket.



Tilsvarende er vannivå over dammen/ kraftverket naturlig nok på noe over 137m som for Rømsjøen forøvrig.

På nedsiden av dammen (før det renner inn i Sverige) er vannivået på rundt 124m – altså et bra fall etter dammen.

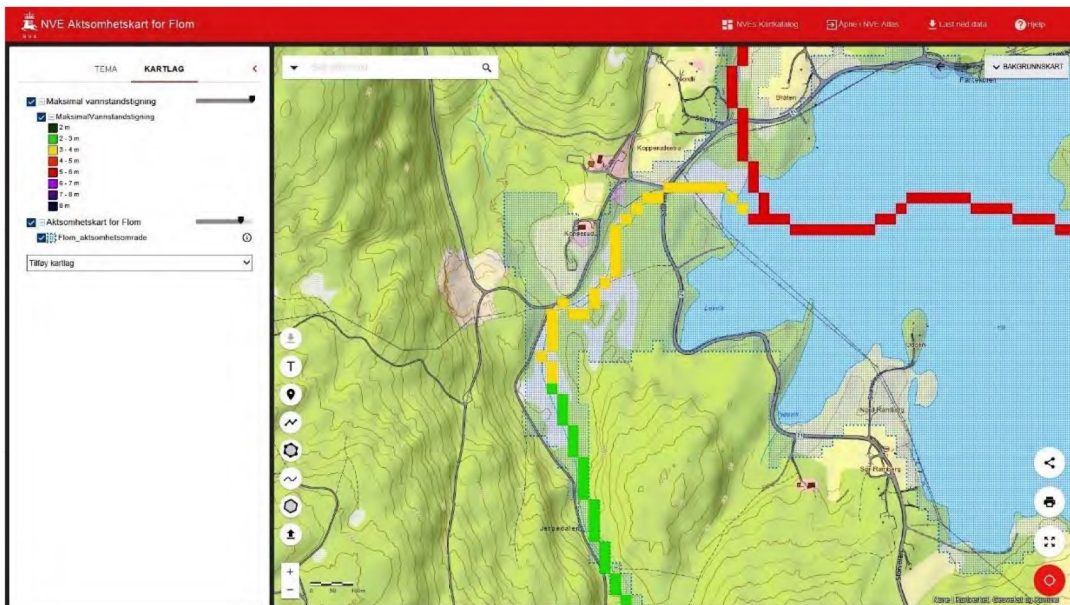




Det teoretiske flomsonekartet til NVE legger til grunn en vannstigning på 6-7m (lilla strek).

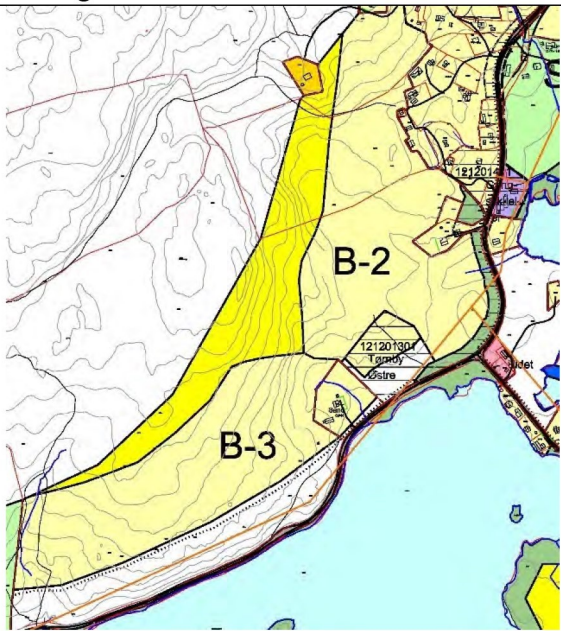
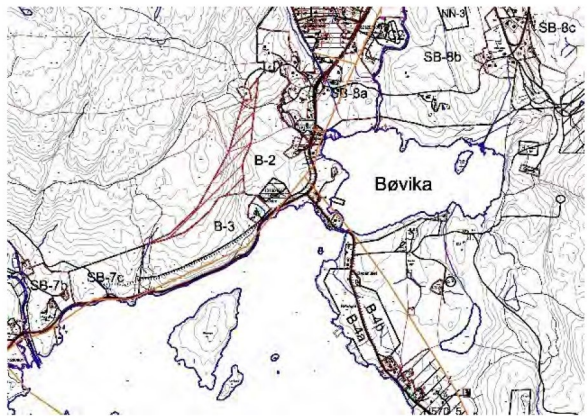
Ifølge grunneier Stang har det aldri vært flom i dette området, og anser det som fysisk umulig med en stigning på 6-7m som følge av tilsvarende stigning i Rømsjøen, som dermed også anses som fysisk umulig.

Det viktigste ved NVEs aktsomhetskart blir dermed side-elvene/ -bekkene inn til Rømsjøen, eksempelvis her ved Lortbrua (NN2). Her vises det en stigning på mellom 2-4m.



Konsekvensutredningen blir dermed supplert med vurdering i forhold til bekker/ elver for de områdene NVE har pekt på.

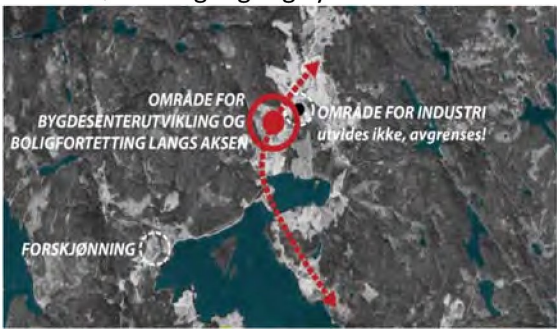
Område nr.1: Utvidelse av B-2 og B-3 (Grinneberga)

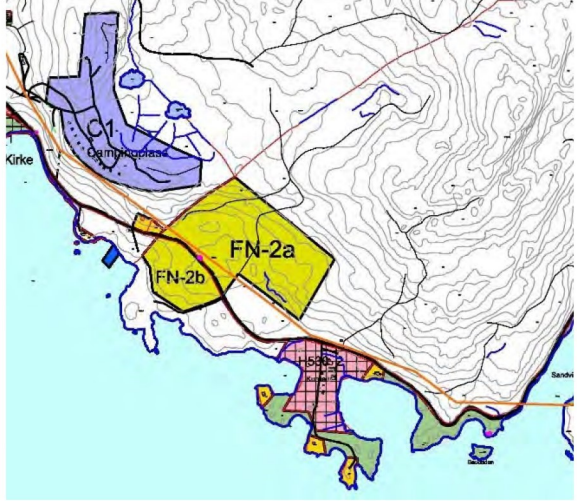

Dagens formål	LNF
Foreslått formål	Boligbebyggelse
Områdets areal	73 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog
	
Kart over området – forslaget markert	
Oversiktskart – forslaget vist med skravur	

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

- Utvidelse av boligfelt med gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum, skole og barnehage.
- Sentralt område med fin utsikt over Rømsjøen.
- God anledning til båtliv, fiske og bading i Rømsjøen.
- Nærhet til infrastruktur: El, vei, vann og avløp.
- Nærhet til kommunesenter og servicetilbud.
- Sikrer kommunen utvidelse av attraktive nye tomter, som vil styrke bosettingen i sentrumsområdet.

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Arealet er en utvidelse av boligfelt, og beslaglegger verken strandsone eller særlig verdifulle områder for rekreasjon og friluftsliv. I reguleringsplan forutsettes avsatt grøntkorridorer som sikrer forbindelser mellom nye boliger og naturterrenget inntil (bak) boligfeltet.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen. Nærmere kartlegging gjennomføres før regulering. Like nord for området er det to funn av Solblom som er i kategorien «sårbar».
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø.

		Berører ikke viktige kulturmiljø eller kulturlandskap. Eventuelle nærmere undersøkelse kan gjennomføres på reguleringsnivå.
STØY OG FORURENSNING	+	Området er ikke utsatt for forurensning. Avstanden til hovedveien er såpass stor at det ligger utenfor støysone langs kjøreveg.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger inntil hovedveien gjennom Rømskog. Det foreligger plan for utbygging av trykkavløp i området som vil kunne inkludere dette området. Det vil bli stilt krav om tilkobling i reguleringsplan som må utarbeides før videre utbygging.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har god nærhet til barnehage, barneskole, og lokalt service-tilbud.
SAMFUNNSDELEN	+	Områdets nordlige del er i tråd med i arealstrategien for Rømskog. Det er naturlig også å regne med sydlig del, siden dette grenser inntil allerede vedtatt utbygging av B2 og B3 med tilhørende gang- og sykkelvei. 
Samlet vurdering		
<p>Det er ikke funnet vesentlige konsekvenser eller hensyn som skulle tilsa at man ikke kan utvide boligfeltet. Beliggenheten er i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen. Tiltaket bidrar til å oppfylle hovedmålsettingen i samfunnsdelen: Sikre befolkningsgrunnlag i lokalsamfunnet, samt opprettholdelse av et visst handels- og servicetilbud. I det påfølgende reguleringsarbeidet blir gang- og sykkelveiforbindelse mellom området og sentrum viktig, slik at trygg skolevei blir sikret (utbyggingsrekkefølge i reguleringsplan). Deler av området er også relativt bratt, og her bør det gjøres nærmere vurderinger av hvorvidt dette skal legges inn som naturområde som del av den interne grønnstrukturen i boligfeltet. Det vil bli stilt krav om tilkobling til offentlig vann og avløp i reguleringsplan som må utarbeides før videre utbygging.</p>		

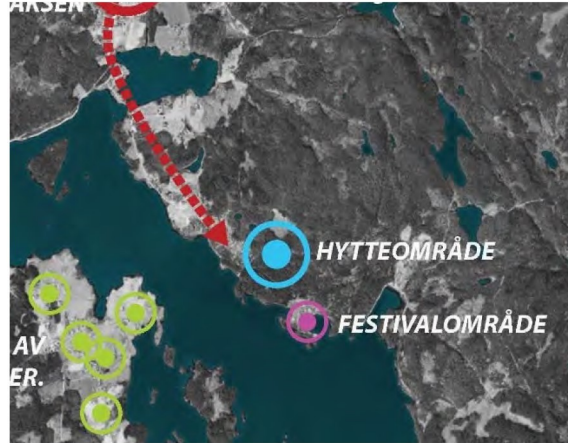
Område nr.4: Hyttefelt Engen (FN-2)		
Dagens formål	LNF	
Foreslått formål	Fritidsbebyggelse	
Områdets areal	125 dekar	
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog	
 <p>Kart over området – forslaget markert</p>	 <p>Oversiktskart – forslaget vist med skravur</p>	
<p><u>Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Naboskap til eksisterende campingplass, samt festivalområde. • Sentralt område med flott utsikt over Rømsjøen. • God anledning til båtliv, fiskeing og bading i Rømsjøen. • Nærhet til infrastruktur: El og vei, og plan foreligger for vann og avløp. • Nærhet til kommunesenter og servicetilbud. • Sikrer kommunen attraktive nye hyttetomter, som vil styrke næringsgrunnlaget i sentrumsområdet – spesielt i sommerhalvåret. 		
TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	Hytteområde i skrånende terreng vil gi innsyn fra Rømsjøen og endre landskapskarakteren rundt Kurøen som er et viktig rekreasjons- og friluftslivsområde. En eventuell utbygging tilpasses 1814-stien.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen innen avsatt område foruten langs hovedveien som har naturtypen «artsrik veikant». Nærmere kartlegging gjennomføres før regulering. I tilknytning til området ligger område med naturtypen Slåttemark med verneverdi A «svært viktig». Registrert sterkt truet og nær truet arter i slåttemarka.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	0	Berører et registrert fornminne (inntil veien), men ellers ikke vernede eller fredete bygninger eller miljø.

		<p>Eventuelle nærmere undersøkelser gjennomføres på reguleringsnivå.</p> <p>Berører ikke direkte viktige kulturmiljø eller kulturlandskap, men ligger i nærheten av et kulturmiljøområde beskrevet i kommunedelplanen for kulturminner.</p> <p>Syd for området (på den andre siden av veien) ligger også H530_2 Kurøen, som i tillegg et sikret friluftsliv-område.</p> <p>Kurøen blir et pre/ attraksjon for hytteområdet, samtidig som det skal tas tilbørlige hensyn områdene imellom.</p> <p>Fylkesutvalget fremmet innsigelse til forslaget med henvisning til 100m-beltet, samt det registrerte kulturminnet. Etter forhandlingsmøte sløyfes den sjønære delen av området</p>
STØY OG FORURENSNING	+	Området er ikke utsatt for forurensning eller nevneverdig vegtrafikkstøy.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	<p>Hytteområdet vil bli liggende innenfor akseptabel avstand til sentrumsområdet, samt inntil lokalvei.</p> <p>Det foreligger plan for utbygging av trykkavløp fram til campingplassen som området knytter seg til. Ellers må det foreligge plan for felles løsning for innlagt vann og avløp.</p> <p>Det vil i reguleringsplan som må utarbeides før utbygging bli stilt krav om tilkobling til godkjent avløpssystem dersom hyttene skal ha innlagt vann (jf kommuneplanens bestemmelse § 2.4.2).</p>
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Hytteområdet blir liggende innenfor akseptabel avstand til sentrumsområdet, slik at de ferierende vil kunne benytte seg av service- og sentrumstilbudet i Rømskog. Herunder også støtte opp under driften av nærbutikken.

SAMFUNNSDELEN

+

Området er i tråd med i arealstrategien for Rømskog.

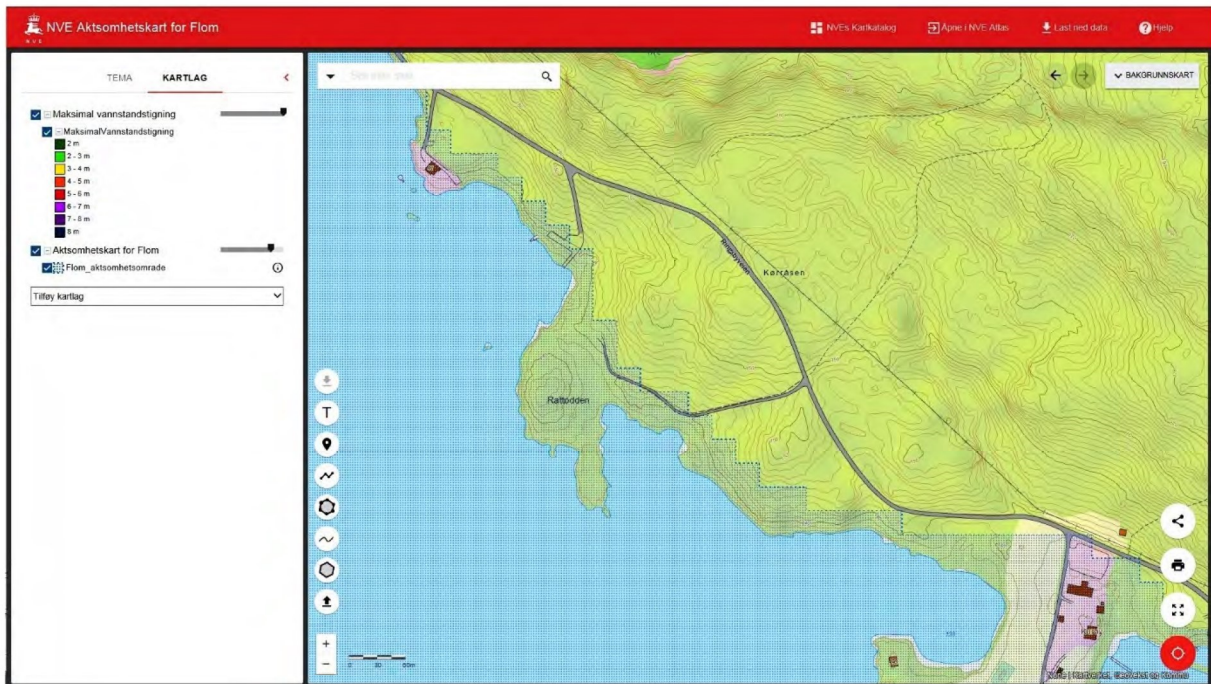


Ved en inkurie har den blå sirkelen på arealstrategikartet (hytteområde) falt ut i vedtatt samfunnsdel (illustrasjon 2, side 27).

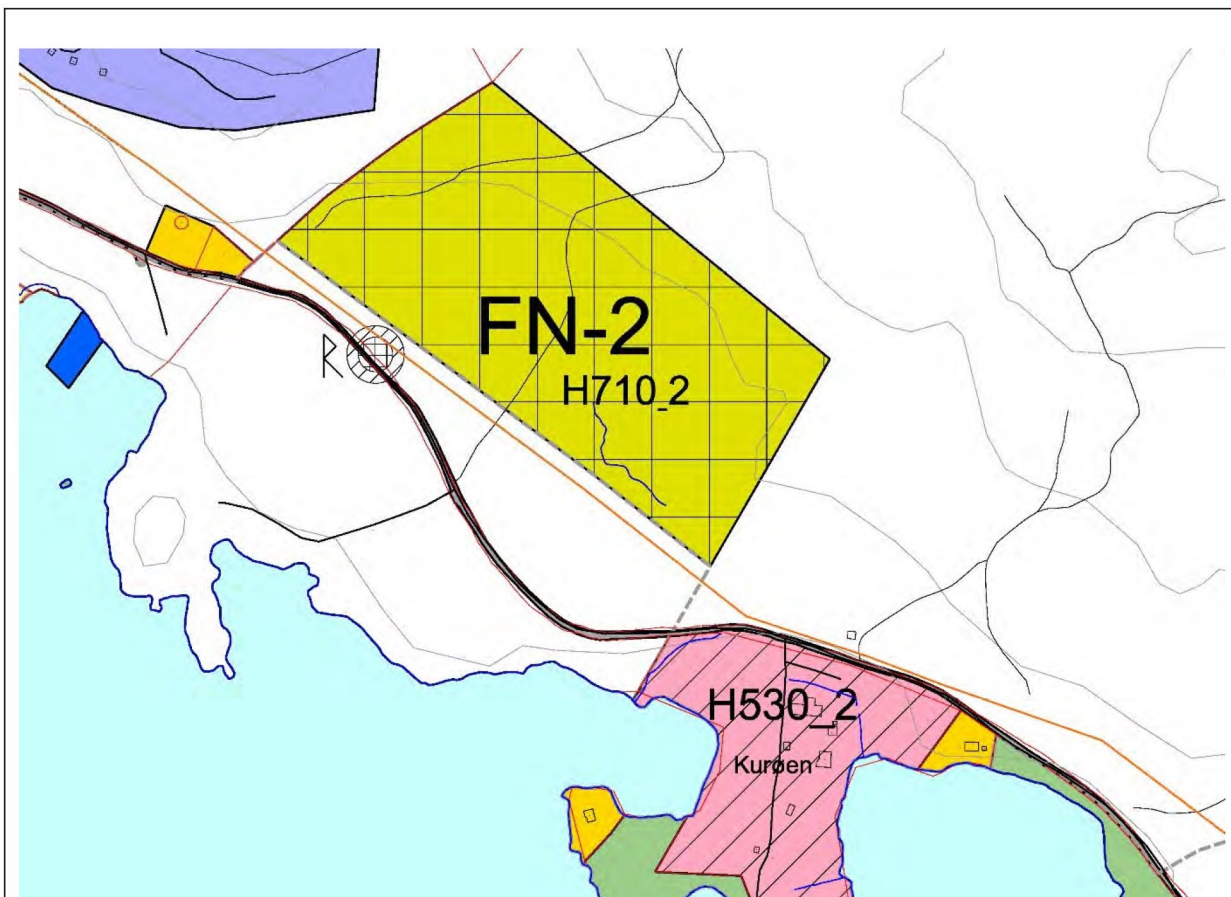
Samlet vurdering

Etter reduksjonene som resultat av forhandlingsmøte med Østfold fylkeskommune (se revidert kat neste side) det er ikke funnet vesentlige konsekvenser eller hensyn som skulle tilsi at man ikke kan etablere et nytt hyttefelt her. Beliggenheten er i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen. Hyttefeltet vil (spesielt sommerstid) bidra til å støtte opp under sentrumstilbudet og nærbutikken i Rømskog, samt aktivitetene på Kurvæn.

I det påfølgende reguleringsarbeidet blir det viktig å sikre at hytter med innlagt vann blir tilkoblet godkjent avløpssystem, og at det tas tilbørlige hensyn til nærheten til området Kurvæn. I forhold til opprinnelig forslag er derfor området utstrekning endret noe, slik at det blir større fysisk avstand mellom festivalområdet og hytteområdet.



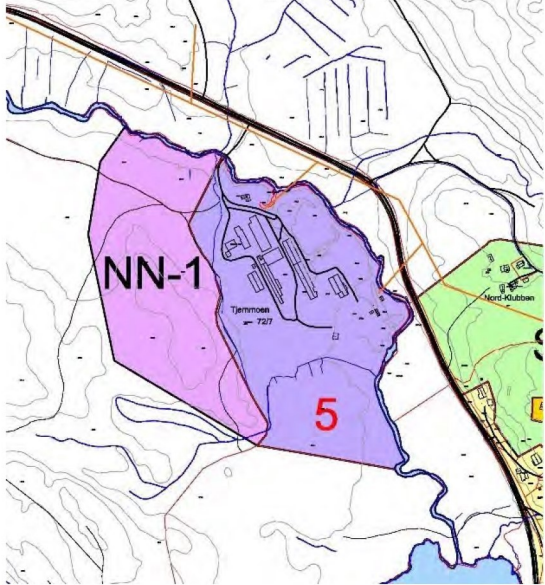
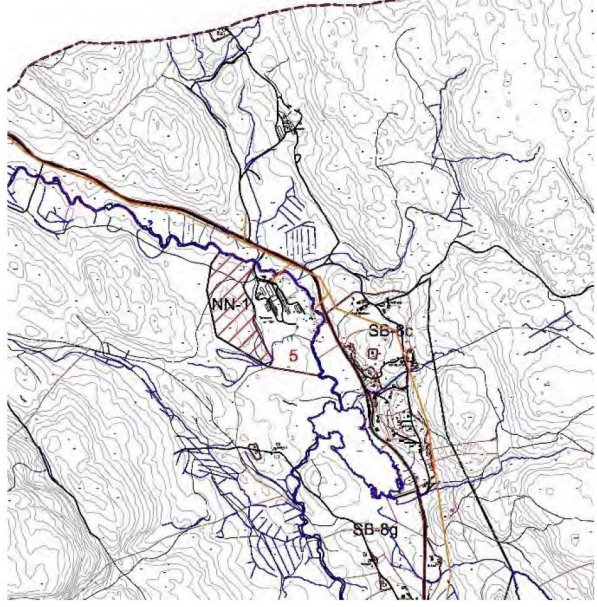
NVEs aktsomhetskart viser at området ligger såpass høyt over Rømsjøen at flom ikke blir en utfordring.



MERKNAD:

Etter innsigelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen ligger FN-2 etter 1. høring kun inne i arealdelen med et område nord for veien og 15m fra høyspentlinjen (tidligere FN-2b er fjernet). Det registrerte fornminnet i veikanten ligger nå godt utenfor byggeområdet, og hyttefeltet ligger over 100m fra sjøen, og godt over aktsomhetssonen i NVEs aktsomhetskart.


Område nr.5: Utvidelse av næringsområde Tjernmoen (NN-1)

Dagens formål	LNf
Foreslått formål	Næringsbebyggelse
Områdets areal	72 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog
 <p>Kart over området – forslaget markert med lys lilla – NN1 (Sydlig utvidelse i forrige kommuneplan vist med rødt 5-tall.)</p>	 <p>Oversiktskart – forslaget vist med rød skravur</p>

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

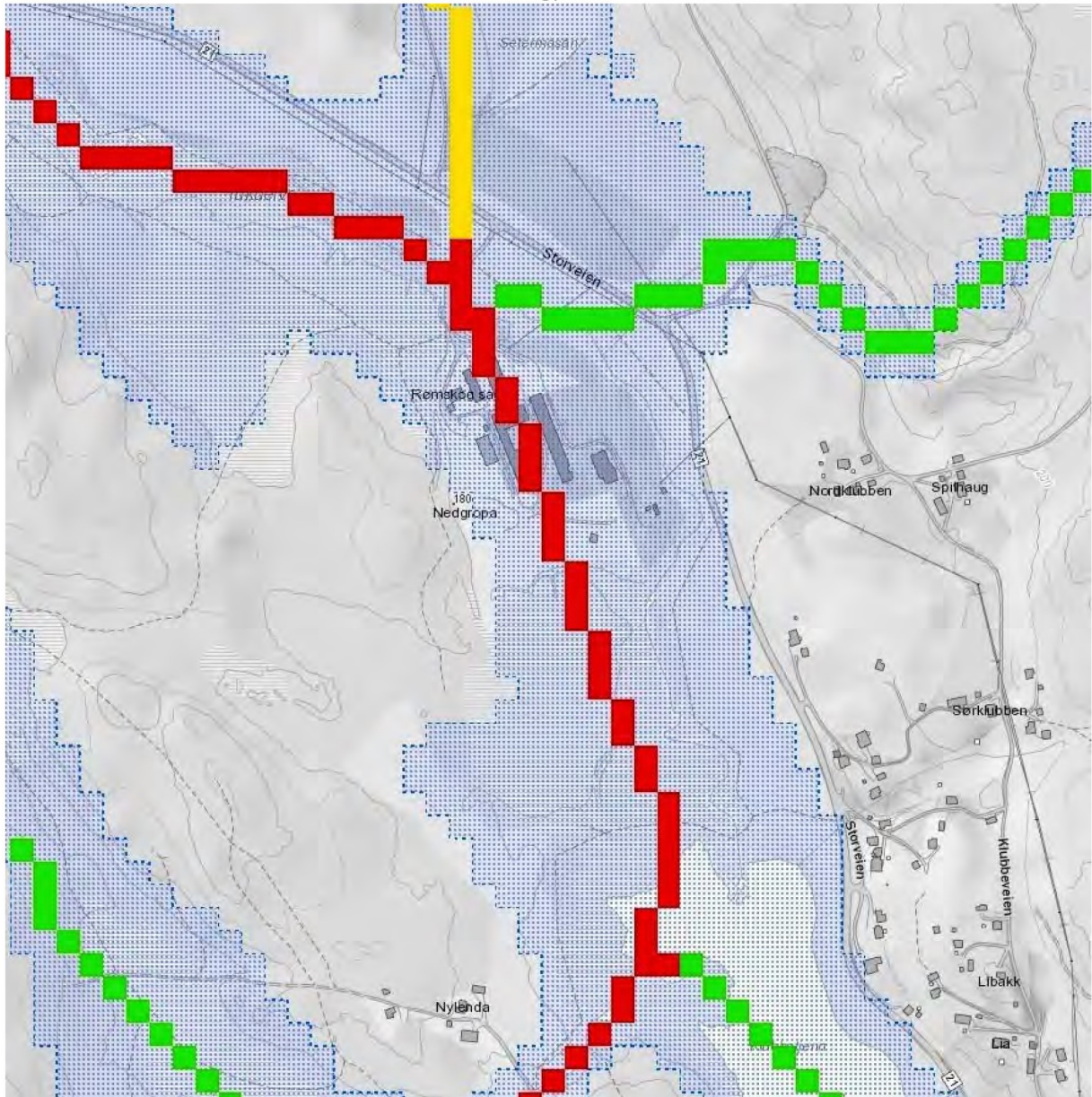
- Behov for mer næringsareal.
- Utvidelse av eksisterende næringsområde fremfor nytt annet sted.
- Nærhet til infrastruktur: El, vei, vann og avløp.
- Rimelig nærhet til kommunesenter og servicetilbud.
- Sikrer kommunen nye næringsarealer, som kan styrke sysselsettingen i kommunen.

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	Det forutsettes lagt hensynsone langs elva i forhold til tilgjengelighet og grønnstruktur. Tukuelva kultursti går langs elva.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	-	Området ligger innenfor naturtypen intakt lavlandsmyr med verneverdi B (viktig). Nærmere kartlegging bør gjennomføres. Våtmarksområdet er unikt og preget av dyreliv: bever, elg og rådyr. Orreleik og hekkende traner i nærheten av saga.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. I det påfølgende reguleringsarbeidet vil det tas hensyn til kulturminneverninteressene beskrevet i

		kommunedelplan for kulturminner, slik at disse ikke påvirkes negativt av utvidelsen av næringsområdet.
STØY OG FORURENSNING	0	I området som er avsatt til næring i dag har det vært sagbruksdrift og omlastning/sortering av rivingsmaterialer. Det er kommet klager grunnet mulig miljøskadelig tilsig fra boibrensel-anlegg, samt generende lukt. Tilsig fra en eventuell forurensning pga virksomhetene i eksisterende næringsområde bør kartlegges. Miljørettet helsevern for Østfold har mottatt klager på sjenerende støy fra området. Eventuell ny virksomhet må tilpasses i forhold til støy for bebyggelsen rundt.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	-	Området kan i henhold til NVEs aktsomhetskart være flomutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig. Deler av Tukuelva står under vann hvert år. Sagtomta var oversvømmet og ikke tilgjengelig for drøye 15 år siden. Man bør derfor vise aktsomhet i forhold til videre utbygging her.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger inntil hovedveien gjennom Rømskog. Det foreligger plan for utbygging av trykkavløp i området som vil kunne inkludere dette området.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har god nærhet til lokalt service-tilbud. Temaet anses ikke som avgjørende i forhold til formålet.
SAMFUNNSDELEN	+	Området er i tråd med i arealstrategien for Rømskog. 
Samlet vurdering		
Plasseringen av næringsområdet er i tråd med samfunnsdelen, og vil sikre Rømskog ytterligere næringsområder nord i bygda. Dette kan være en fordel og i «riktig retning» i forhold til forestående kommunesammenslutning og innlemming i nabofylket i nord. Hensynet til kulturminneinteressene skal ivaretas i tråd med vedtatt kulturminneplan.		

NVEs aktsomhetskart viser at det eksisterende (og bebygde) området Rømskog sag ligger i aktsomhetssonen rundt Tukuelva, som har tatt utgangspunkt i at elva kan stige 5-6m. Imidlertid ligger de vesentligste dele av utvidelsesområdet NN-1 utenfor den rastrete faresonen.

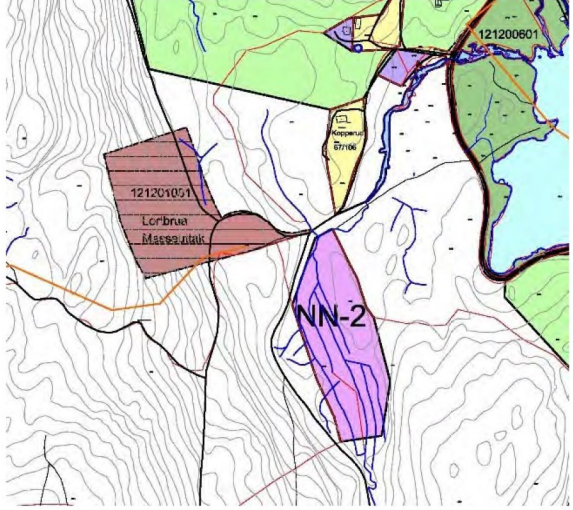
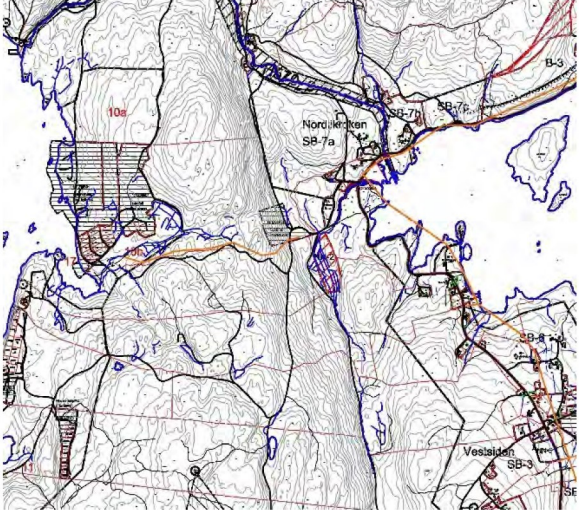
Ved eventuell utvidelse av Tjernmoen, må det tas utgangspunkt i de eventuelle flomproblemer man har hatt i forhold til Tukuelva og sagbruket. Erfaringene herfra må benyttes for plassering av nye bygg eller innretninger, samt adkomstvei. NVE anbefaler generelt en sone på 20m til hver side av bekker, og 50-100m på hver side av elver (på flate elvesletter vil flom kunne ha større utstrekning).



Utsnitt av NVEs aktsomhetskart.

De største registrerte utfordringene (flom, forurensning/ støy og dyreliv) ligger i forhold til eksisterende område og virksomhet. Det anbefales en samlet regulering for både eksisterende og fremtidig utvidelse, slik at sikkerhet, adkomst og vernehensyn ivaretas på en forsvarlig måte. Dette kan medføre en innskrenking av det eksisterende området i forhold til næringsformål og aktuell tillatt bruk i forhold til støy og forurensning.


Område nr.6: Næringsområde øst for Lortbrua massetak (NN-2)

Dagens formål	LNF
Foreslått formål	Næringsbebyggelse
Områdets areal	36 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog
 <p>Kart over området – forslaget markert med lys lilla – NN2</p>	 <p>Oversiktskart – forslaget vist med rød skravur</p>

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

- Behov for mer næringsareal.
- Det er allerede et knuseri i området (Lortbrua massetak – regulert område).
- Nærhet til infrastruktur: El, vei, vann og avløp.
- Rimelig nærhet til kommunesenter og servicetilbud.
- Sikrer kommunen nye næringsarealer, som kan styrke sysselsettingen i kommunen.

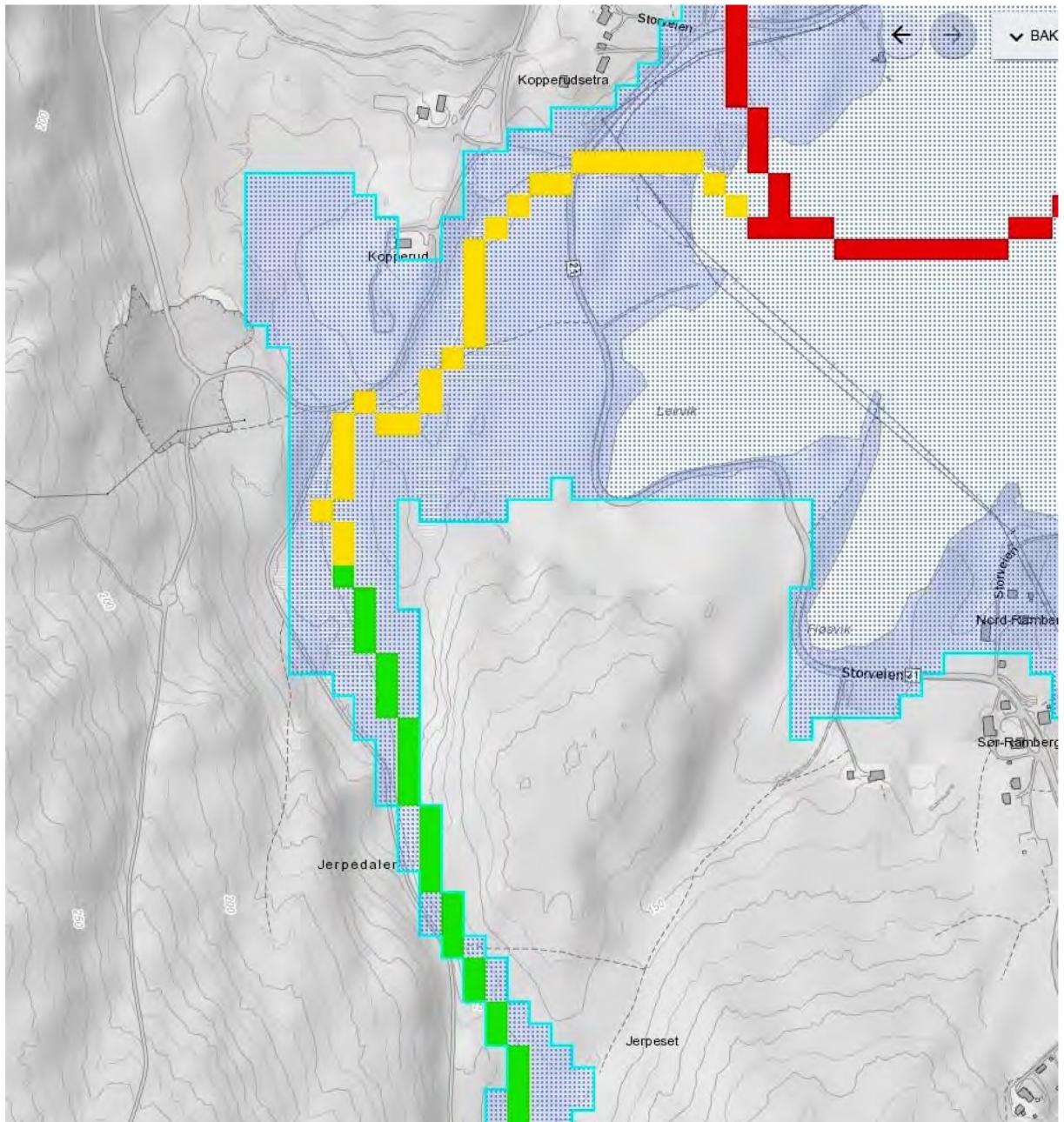
TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Ingen kjente områder for rekreasjon og friluftsliv.
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen. Nærmere kartlegging gjennomføres før regulering.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Hensynssone i kulturmiljøplanen ligger nord for dette foreslåtte næringsområdet, og berøres dermed ikke.
STØY OG FORURENSNING	0	Mulig noe støypåvirkning av nabobebyggelse, men antagelig er det tilstrekkelig avstand. Avklares i reguleringsarbeidet.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert

		<p>som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.</p>
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	<p>Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger inntil hovedveien gjennom Rømskog. Boliger i området er allerede tilkoblet VA-trykkavløp.</p>
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	<p>Området har god nærhet til lokalt service-tilbud. Temaet anses ikke som avgjørende i forhold til formålet.</p>
SAMFUNNSDELEN	0	 <p>Det er i samfunnsdelen påpekt at det bør vurderes å anlegge vegetasjonsskjerm og gjøres forskjønning mellom det eksisterende anleggsområdet og hovedveien. (Det er kun selve «SPA-krysset» som er regulert.) Dette anses som viktig i forhold til innkjøringen til hotellet og hytteområdene, samt besøkendes førsteinntrykk av Rømskog.</p>

Samlet vurdering



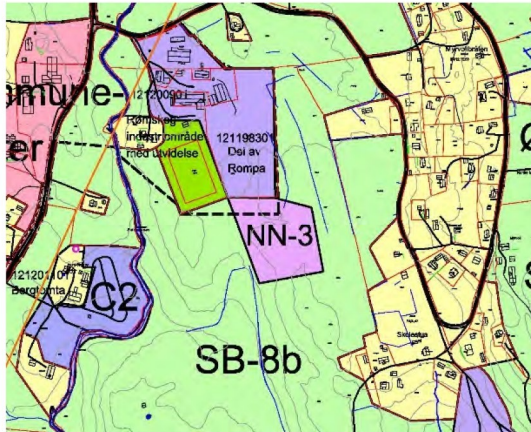
Det bør kunne etableres nytt næringsområde som foreslått, under forutsetning av at det utarbeides en helhetlig reguleringsplan, som også tar med seg kryssområdet, og sørger for etablering av skjermbelte mellom det eksisterende skjermende anleggsområdet og hovedveien og kryssområdet. Det bør foretas en opprydding og antagelig flytting av deler av anleggsområdet til det nye næringsområdet som ligger lenger vekk fra hovedveien.



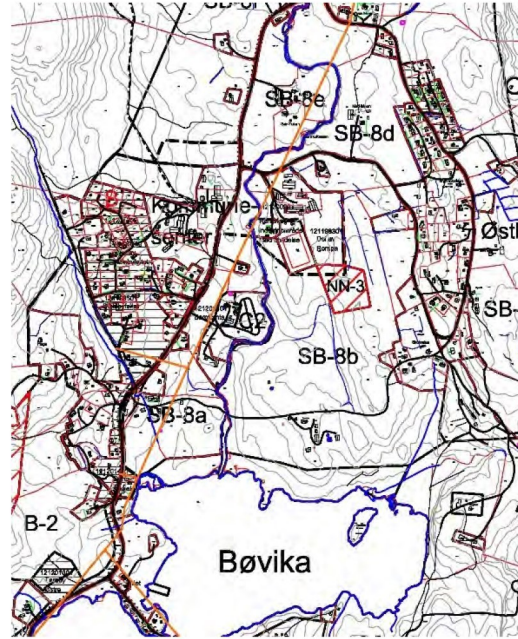
Utsnitt av NVEs aktsomhetskart for område NN-2 viser et rastret område vil stå under vann dersom bekken stiger 2-3m. Den nordligste delen av NN-2 vil i så fall bli berørt av dette. Eventuell flomfare i forhold til bekken vurderes nærmere i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Planen utformes slik at det unngås å plassere nye bygg eller innretninger der det er potensiell flomfare.

Område nr.7: Utvidelse av Rømskog næringsområde - Normeka (NN-3)

Dagens formål	LNF
Foreslått formål	Næringsbebyggelse
Områdets areal	18 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog



Kart over området – forslaget markert med lys lilla – NN3



Oversiktskart – forslaget vist med rød skravur

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

- Behov for mer næringsareal.
- Det er utvidelse av eksisterende næringsområde.
- Nærhet til infrastruktur: El, vei, vann og avløp.
- Ligger i kommunesenteret.
- Sikrer kommunen nye næringsarealer, som kan styrke sysselsettingen i kommunen.

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	-	Nytt næringsområde her vil kunne påvirke både idrettsbane, samt eksisterende boligbebyggelse på Østkroken på en negativ måte. Også noe problematisk i forhold til at området rundt er lagt ut som spredt boligbebyggelse (SB-8).
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen. Nærmere kartlegging kan gjennomføres før regulering.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø.
STØY OG FORURENSNING	0	Fare for ytterligere støypåvirkning av nabobebyggelse. Men dette er avhengig av type virksomhet. Det kan eventuelt legges begrensninger

		på dette i reguleringsplan – for eksempel at det ikke vil bli tillatt med industri, men isteden annen næringsvirksomhet som ikke har utslipp eller støy.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger i sentrumsområdet i Rømskog. Området allerede tilkoblet godkjent VA, som også vil tåle utvidelse.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har god nærhet til lokalt service-tilbud. Temaet anses ikke som avgjørende i forhold til formålet.
SAMFUNNSDELEN	-	I samfunnsdelenes kapittel 6 Arealstrategi heter det at kommunens industriområde er i konflikt med omkringliggende boligområder på grunn av støy, og det foreslås at støyende virksomhet i fremtiden lokaliseres annensteds.



Samlet vurdering

Utvidelsen er ikke i tråd med anbefalingene i nylig vedtatt samfunnsdel. Det eksisterende industriområdet er allerede i konflikt med omkringliggende boligbebyggelse. Utvidelsen av industriområdet tilrås derfor ikke lagt inn i rullert arealdel for Rømskog kommune.

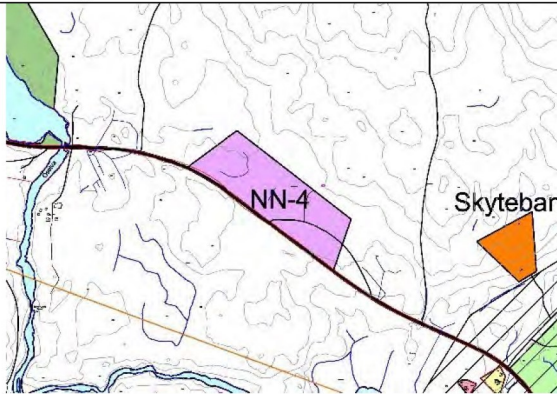
Støyende virksomheter anbefales i fremtiden lokalisert annensteds. Dette kan for eksempel være de nye foreslåtte områdene NN-1 eller NN-2.



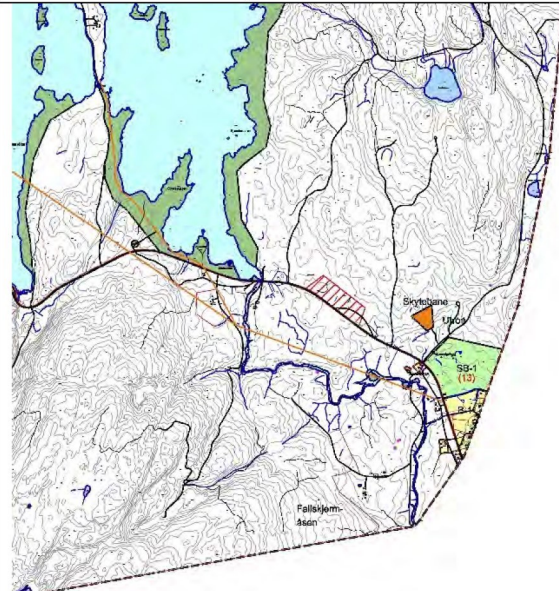
Eksisterende regulert næringsområde – formål Industri og lager

Område nr.8: Næringsområde Klovebrumosen ved Flaten (Svenskegrensen syd-øst) (NN-4)

Dagens formål	LNF
Foreslått formål	Næringsbebyggelse
Områdets areal	61 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog



Kart over området – forslaget markert med lys lilla – NN4

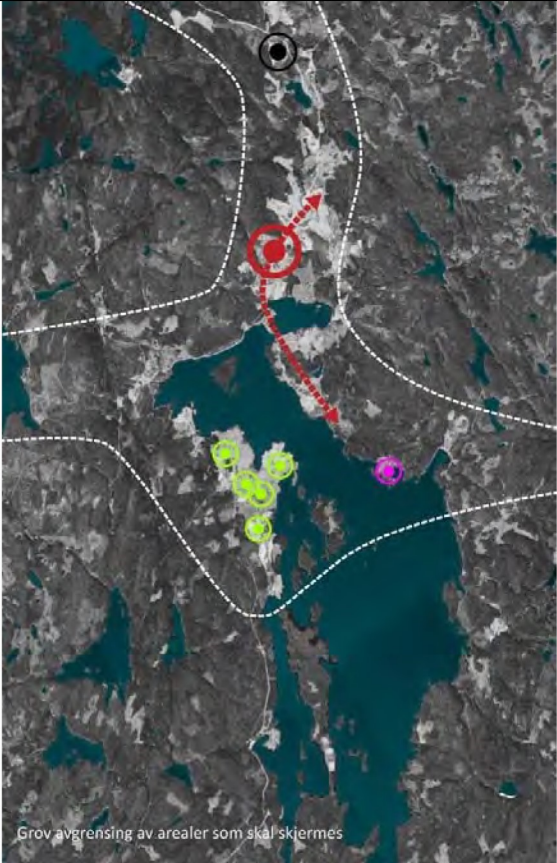


Oversiktskart – forslaget vist med rød skravur

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

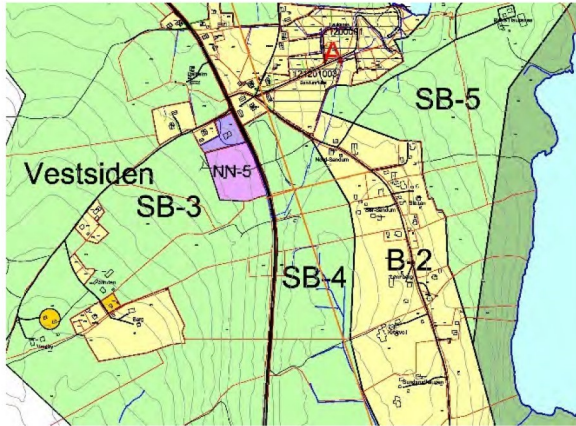
- Behov for mer næringsareal.
- Ønske om næringsområder i begge ender av bygda.
- Sikrer kommunen nye næringsarealer, som kan styrke sysselsettingen i kommunen.

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Ingen kjente områder for rekreasjon og friluftsliv
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen innen avsatt område foruten langs hovedveien som har naturtypen «artsrik veikant». Nærmere kartlegging gjennomføres før regulering.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø.
STØY OG FORURENSNING	+	Området ligger ikke i umiddelbar nærhet av øvrig bebyggelse. Formålet (næring) er ikke støyømfintlig i forhold til vegtrafikkstøy.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone.

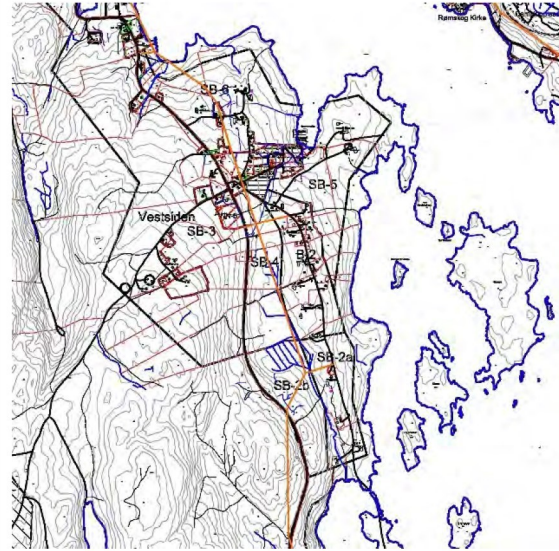
		Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	-	Området har grei tilgjengelighet med bil, men mangler forøvrig nærhet til øvrig grunnleggende infrastruktur som: El, vann og avløp. Mangler også nærhet til kommunesenter og servicetilbud. Dersom det etableres felles lokal rensløsning på Troserud må de knytte seg til dette ellers må det etableres egen VA-løsning ihht gjeldende krav.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Temaet anses ikke som aktuelt i forhold til formålet og beliggenheten.
SAMFUNNSDELEN	0	 <p>Det er i samfunnsdelens arealstrategi vist en grov avgrensning av områder som skal skjermes. Næringsområde NN-4 ligger slik sett utenfor det sentrale område av Rømskog der man mener nye tiltak skal prioriteres.</p>
Samlet vurdering		
<p>Det store ankepunktet for et nytt næringsområde som foreslått syd i bygda er mangelen på viktig infrastruktur som vann, avløp og strøm. Det kan være problematisk å se for seg hva slags næringsvirksomhet som kan kunne klare seg uten dette. Området anbefales derfor ikke lagt inn i arealdelen for Rømskog kommune.</p>		

Område nr.9: Utvide næringsområde på Vestsida (X-team) (NN-5)

Dagens formål	LNF
Foreslått formål	Næringsbebyggelse
Områdets areal	14 dekar
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog



Kart over området – forslaget markert med lys lilla – NN5

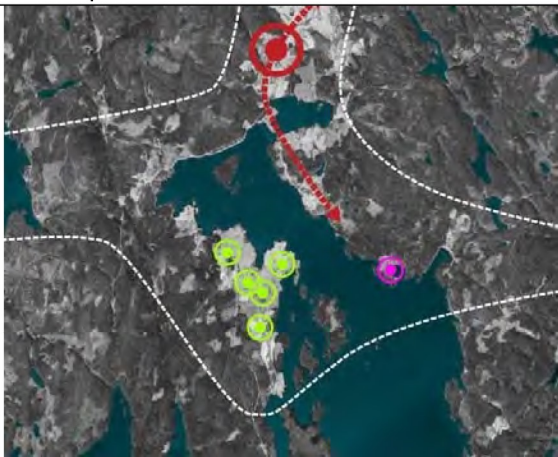


Oversiktskart – forslaget vist med rød skravur

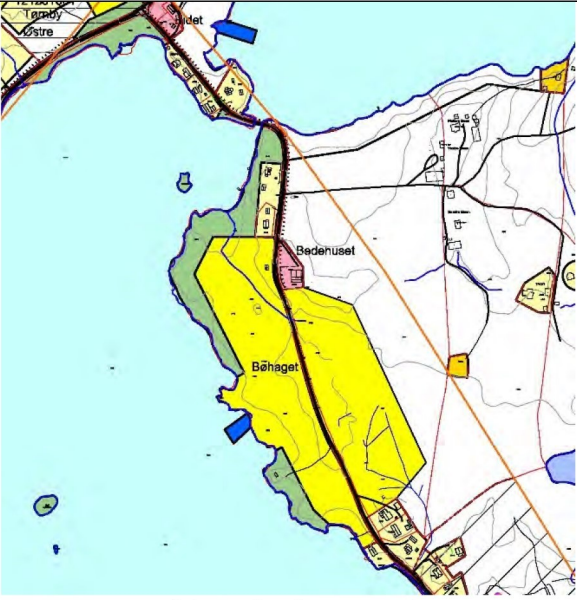
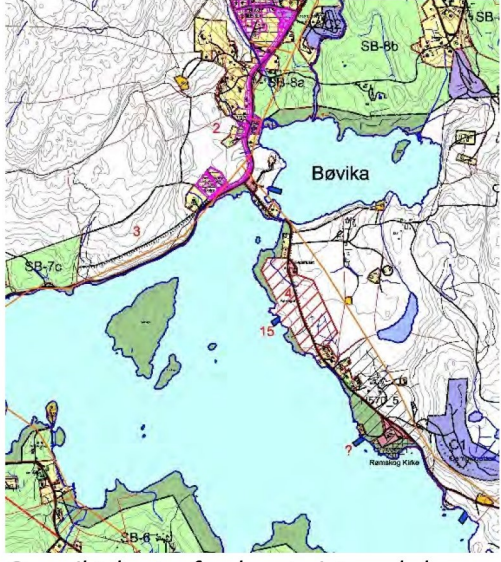
Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

- Behov for mer næringsareal.
- Utvidelse av eksisterende virksomhet på Vestsiden.
- Sikrer kommunen nye næringsarealer, som kan styrke sysselsettingen i kommunen.

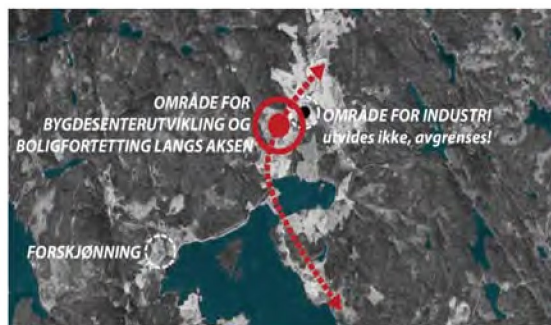
TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	+	Dette er nærområde til bebyggelsen i området. Viktig med godt utemiljø i tilknytning til boligområde.
NATUR- OG LANDSKAPsverdier OG BIOLOGISK MANGFOLD	+	Ingen kjente arter ihht Artskart eller Naturbasen.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke landbruksinteresser.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø.
STØY OG FORURENSNING	0	Området ligger i nærhet av øvrig bebyggelse, herunder også boliger. Området rundt er avsatt til spredt boligbebyggelse (SB-3 og SB-4). Det bør settes begrensninger på type næringsvirksomhet i forhold til dette. Formålet (næring) er ikke støyomfintlig i forhold til vegtrafikkstøy.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med

		svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	0	Området har god tilgjengelighet med bil. Det foreligger plan for utbygging av trykkavløp i området som vil kunne inkludere dette området. Det vil bli stilt krav om tilkobling til vann- og avløpssystem i reguleringsplan som må utarbeides før videre utbygging.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Temaet anses ikke som avgjørende i forhold til formålet, men avstanden til sentrumsområdet er akseptabel.
SAMFUNNSDELEN	+	 <p>Det er i samfunnsdelens arealstrategi vist en grov avgrensning av områder som skal skjermes. Næringsområde NN-5 ligger innenfor det sentrale område av Rømskog der man mener nye tiltak bør lokaliseres. Forøvrig er det også viktig hvordan tilreisende og trafikanter forøvrig opplever Rømskog sett fra hovedveien. Estetikk og avskjerming bør derfor inngå som del av reguleringsplan, som forutsettes å omfatte både eksisterende og nytt areal for næringsvirksomhet.</p>
Samlet vurdering		
<p>Utvidelsen anses å være i tråd med samfunnsdelen. Det stilles som vilkår at både eksisterende og nytt areal for næringsvirksomhet skal inngå i reguleringsplan, og at det der settes vilkår om estetikk og avskjerming mot hovedveien. Videre skal det stilles krav om at det ikke skal etableres støyende virksomheter eller tiltak som medfører øvrige utslipp, sett i forhold til mulig konflikt med det omkringliggende boligmiljø. Det vil også bli stilt krav om godkjent vann- og avløpsløsning.</p>		

Område nr.10: BØHAGET, del av gnr 75, bnr 5

Dagens formål	Unntatt fra stadfesting og LNF	
Foreslått formål	Boligbebyggelse	
Områdets areal	55,5 + 44,5 = 100 dekar	
Forslagsstiller	Kommuneplanutvalget i Rømskog	
		
<p><i>Kart over området – forslaget markert</i></p> <p><i>Oversiktskart – forslaget vist med skravur</i></p>		
<p><u>Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vestvendt område med ettermiddagssol og fin utsikt over Rømsjøen. • God anledning til båtliv, fiske og bading i Rømsjøen. • Nærhet til infrastruktur: El, vei, vann og avløp. • Nærhet til kommunesenter og servicetilbud. • Sikrer kommunen attraktive nye tomter, som vil styrke bosettingen i sentrumsområdet. 		
TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	<p>Bøhaget er et sentrumsnært område som gjør Rømsjøens nordlige del tilgjengelig for allmennheten. Det er viktig og en forutsetning at denne tilgjengeligheten ikke avskjæres av nye boligtomter.</p> <p>Det er avsatt strandsoner (grønt), og også området på midten må holdes allment åpent/ tilgjengelig fra forutsatt gang-/ sykkelvei til sentrum.</p> <p>Det må i reguleringsplan sikres god tilgjengelighet til strandsonen for alle – ikke bare de nye beboerne. Det vurderes et fellesanlegg på midten.</p> <p>Endelig utforming avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.</p>
NATUR- OG LANDSKAPSVERDIER OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	<p>Beholde en ubebygde strandlinje om vist på kartet som landskapselement.</p> <p>I henhold til artskart er det funn av solblom ved bedehuset (sårbar art), ellers ikke andre funn.</p> <p>Veien har fått naturtype «artsrik veikant. En</p>

		boligutbygging kan forringe artsrikdommen langs veien. Avbøtende tiltak i reguleringsplan blir å avsette tilstrekkelig bredt grøfteareal.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Det er begrenset med dyrket mark, i underkant av 3 daa. Når det gjelder skogsmarken i området er det stort sett lav og middels bonitet. Noe uproduktiv skogsmark og litt høybonitetsmark. I sum har det liten betydning for landbruket.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke viktige kulturmiljø eller kulturlandskap. Interessant kulturmiljøområde i kulturminneplanen ligger syd for området, og berøres ikke. Eventuelle nærmere undersøkelse kan gjennomføres på reguleringsnivå.
STØY OG FORURENSNING	+	Området er ikke utsatt for forurensning.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området er ikke flom- eller rasutsatt. I henhold til kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsvurdering er hendelse 10 (ras) klassifisert som både lite sannsynlig og med svært liten konsekvens – altså lavest mulig i grønn sone. Området berøres heller ikke av fareområder forøvrig.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	+	Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger inntil hovedveien gjennom Rømskog. Det foreligger plan for utbygging av trykkavløp i området som vil kunne inkludere dette området. Det vil bli stilt krav om tilkobling i reguleringsplan som må utarbeides før utbygging.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	+	Området har god nærhet til barnehage, barneskole, og lokalt service-tilbud.
SAMFUNNSDELEN	+	Området er i tråd med i arealstrategien for Rømskog.



Samlet vurdering

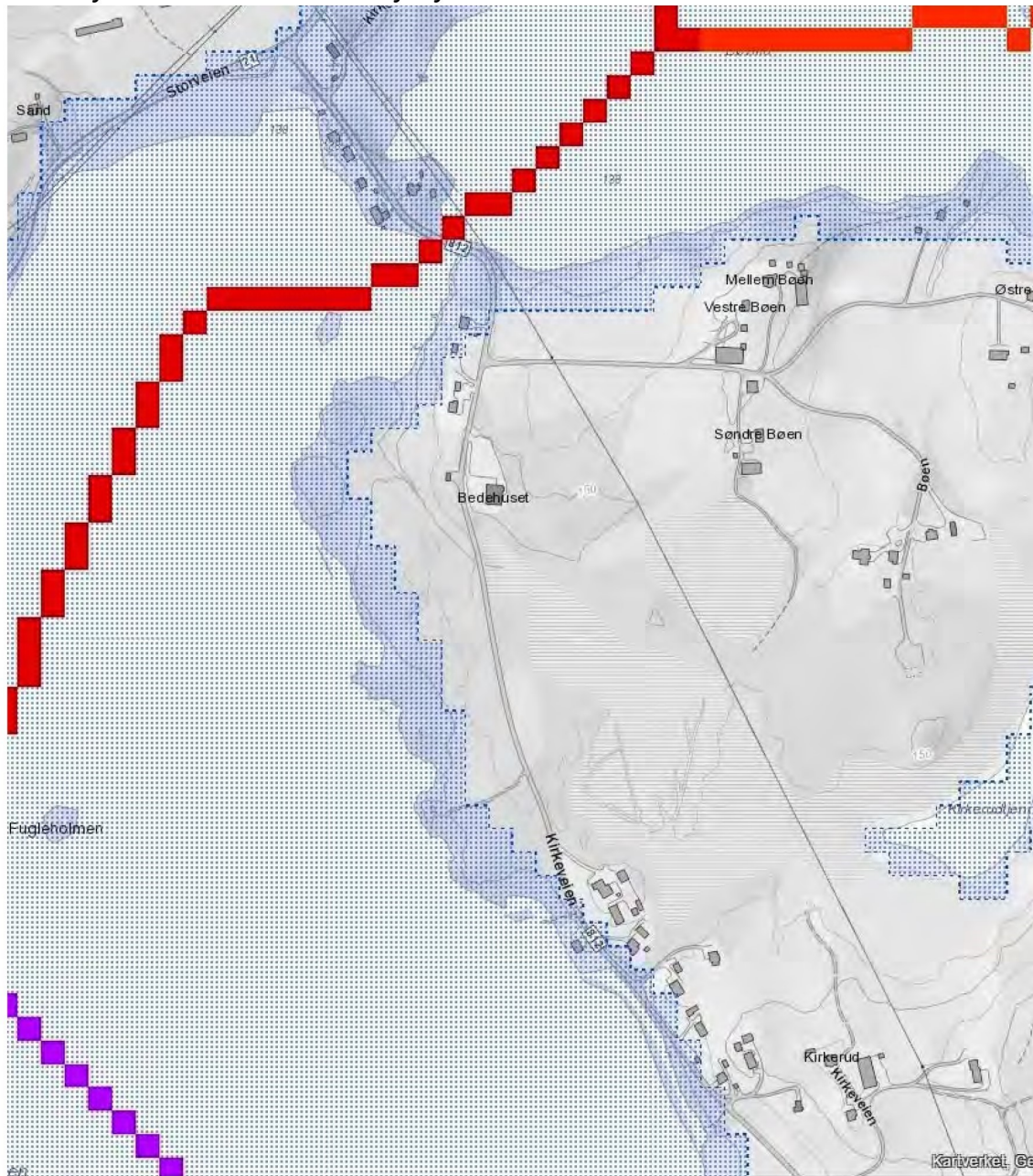
Det er ikke funnet vesentlige konsekvenser eller hensyn som skulle tilsi at man ikke kan utvikle et nytt boligfelt på Bøhaget. Lokalisering er i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen.

Tiltaket er et av de viktigste enkelttiltak i arealdelen for å oppfylle hovedmålsettingen i samfunnsdelen: Sikre befolkningsgrunnlag i lokalsamfunnet.

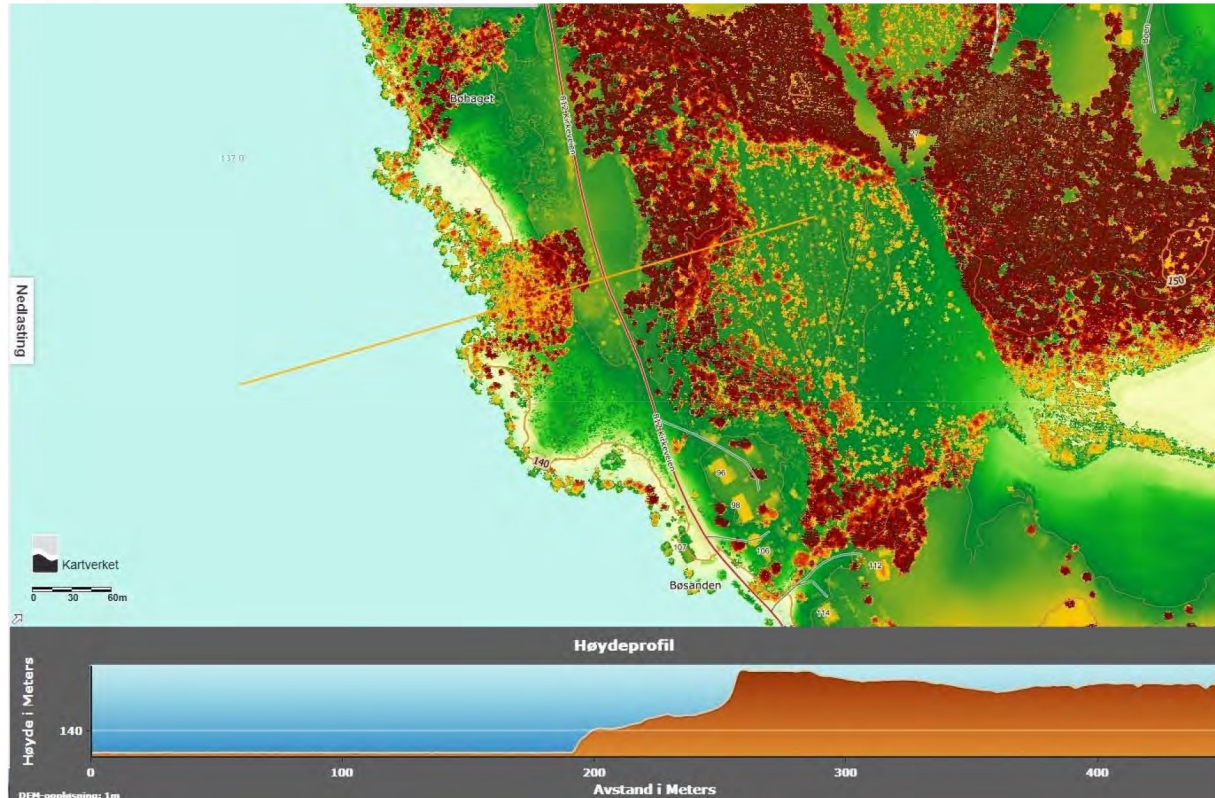
I det påfølgende reguleringsarbeidet blir det viktig å sikre etablering av vist gang- og sykkelveiforbindelse mellom feltet, opp til hovedveien for påkobling til eksisterende gang- og sykkelvei, slik at trygg skolevei blir sikret.

Videre er det en forutsetning at det i planen tas særlige hensyn til strandsoneområdet, med god tilgjengelighet for allmennheten til dette.

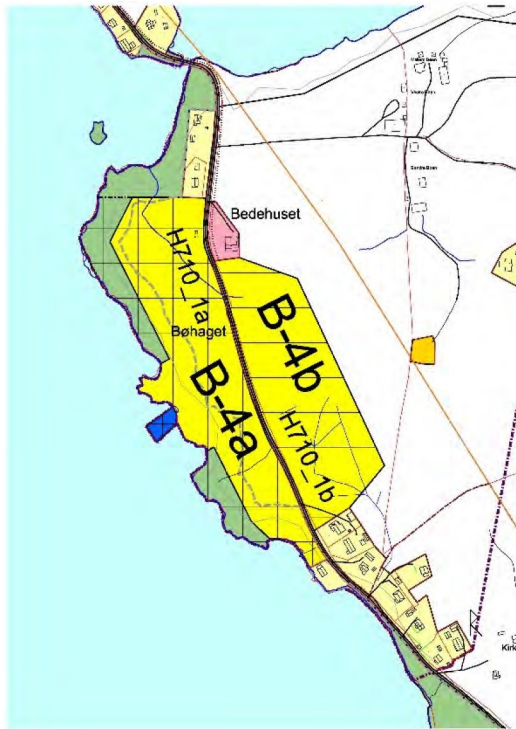
Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for flom.



Høydeprofilkart Bøhaget. Høyden (normalvannstand) på Rømsjøen er noe over 137m.



Det er satt av buffersone langs vannkanten, med unntak av en sone på midten, avsatt for felles strand/ brygge/ friområde. Det er ikke lagt opp til at ny boligbebyggelse skal plasseres i vannkanten. Det legges inn en 50m byggegrense mot Rømsjøen for nye boliger. Eventuell flomfare vurderes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplan.

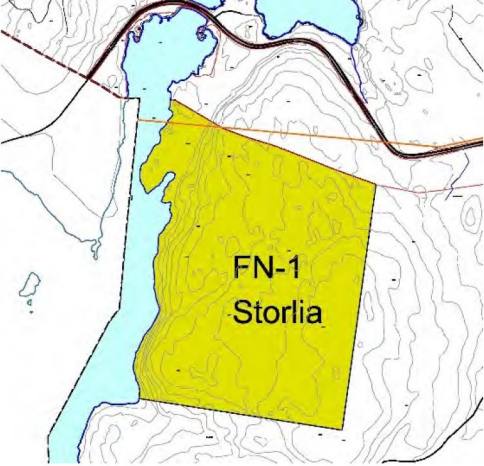
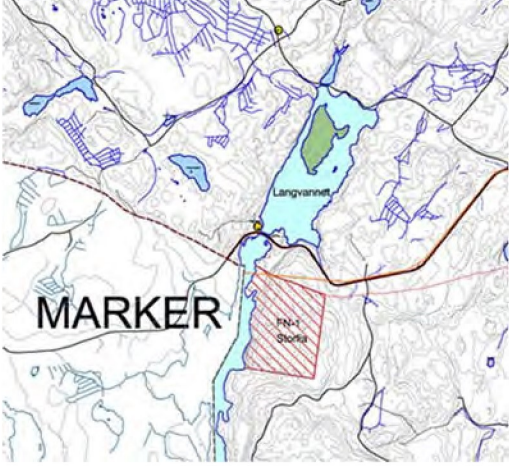


MERKNAD:

Kartutsnittet viser Bøhaget slik det ble akseptert av Østfold fylkeskommune.

Det foreligger fortsatt innsigelse fra fylkesmannen.

Område nr.11: STORLIA, del av gnr 65, bnr 1

Dagens formål	LNF-område
Foreslått formål	Fritidsbebyggelse
Områdets areal	271 dekar
Forslagsstiller	Anders Stang
 <p>Kart over området – forslaget markert</p>	 <p>Oversiktskart – forslaget vist med skravur</p>

Begrunnelse/ beskrivelse av forslaget fra forslagsstiller:

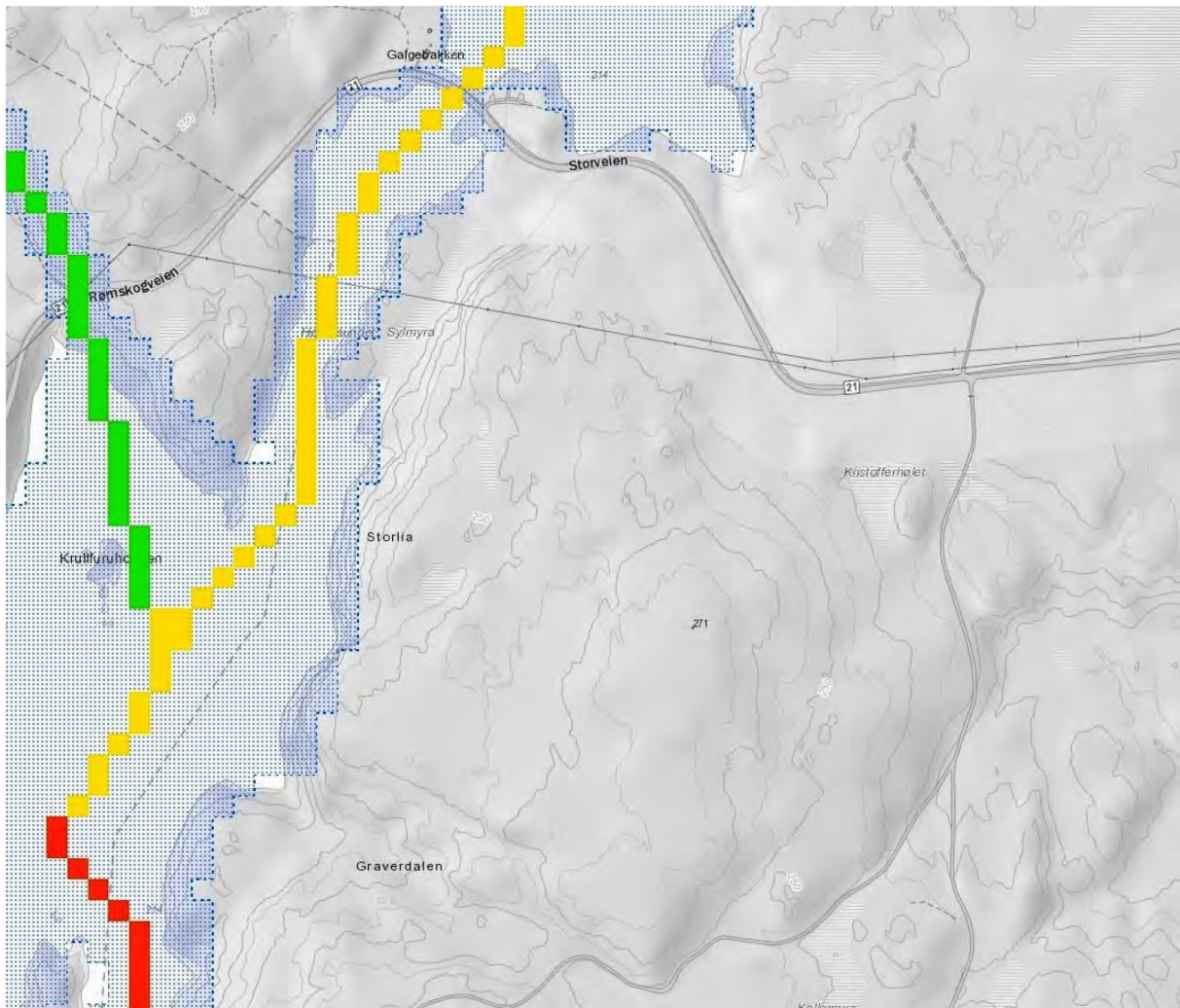
- Vestvendt område med ettermiddagssol og fin utsikt.
- God anledning til fiske og bading i Langvannet.
- Bratt ned mot Langvannet, passe kupert med ulike nivå over Langvannet.
- Høyspentlinjen passerer det nordvestre hjørnet av området, slik at det er enkel tilgang til strøm.
- Eksisterende skogsbilvei fra Nassetra til Bjørndalen kan enkelt knytte tomtene til veien.
- Store flotte turområder i Langvasshøgda.
- Vil ikke sjenere eksisterende bebyggelse eller boliger.
- Mye av området består av lavbonitets furuskog (F8).

TEMA	konsekvens	Kommentar
REKREASJON, FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR	0	Området er i mindre grad benyttet til rekreasjon og friluftsliv, men har en verdi i forhold til at det er en del av et relativt uberørt område. Avbøtende tiltak er mulig å iverksette i reguleringsplan.
NATUR- OG LANDSKAPsverdier OG BIOLOGISK MANGFOLD	0	Området er en del av et større sammenhengende landskap uten større inngrep og utbygging. Ingen kjente truede arter ihht Artskart. Avbøtende tiltak kan være å beholde en ubebygget strandsone på utsatte

		steder. Dette vurderes nærmere i reguleringsplan.
VANN OG VASSDRAG	+	Berører ikke vernet vassdrag.
LANDBRUK	+	Berører ikke dyrket mark. Ingen vesentlig betydning for skogbruket, da området består av lavbonitets furuskog.
KULTURMINNER/ -MILJØ OG KULTURLANDSKAP	+	Berører ikke registrerte fornminner eller vernede eller fredete bygninger eller miljø. Berører ikke viktige kulturmiljø eller kulturlandskap. Eventuelle nærmere undersøkelse kan gjennomføres på reguleringsnivå.
STØY OG FORURENSNING	+	Området er ikke utsatt for forurensning.
SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	+	Området berøres ikke av fareområder.
TILGJENGELIGHET OG ATP-PRINSIPPER	0	Området har god tilgjengelighet med bil, siden det ligger inntil hovedveien gjennom Rømskog. Forøvrig ligger området langt unna sentrumsfunksjoner både i forhold til kommunesenteret og Ørje i nabokommunen. Forsvarlig vann- og avløpsløsning må løses lokalt, siden det ikke ligger offentlig nett i nærheten. Det må foreligge plan for felles løsning for innlagt vann og avløp. Det vil bli stilt krav om dette i reguleringsplan som må utarbeides før utbygging.
SOSIAL INFRASTRUKTUR, OPPVEKST OG FOLKEHELSE	0	Området mangler nærhet til service- og helse-tilbud. Imidlertid er dette ikke så vesentlig for fritidsbebyggelse som det ville ha vært for boligbebyggelse. Området har akseptabel beredskapsmessig tilkomst, siden det ligger inntil hovedveien gjennom kommunen.
SAMFUNNSDELEN	+	Området er i tråd med i arealstrategien for Rømskog. Det er ønske om å vurdere et nytt hyttefelt helt syd i kommunen ved Langvannet, som kan benytte seg av de store friluftsområdene der. Samsvarer med kommunens generelle ønske om mer hyttebebyggelse.

Samlet vurdering

Det er ikke funnet vesentlige konsekvenser eller hensyn som skulle tilsi at man ikke kan utvikle et nytt sydlig hyttefelt. Lokalisering er i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen. Viktigste hensyn blir å forhindre eventuelle utslipp til Langvannet, og det er en forutsetning at det legges inn krav om lokal løsning i reguleringsplan som må utarbeides før utbygging.



NVEs aktsomhetskart viser at hyttefeltet ligger så høyt over Langvannet, at flom ikke er tema. Det eneste må være helt i nord-øst: Passe på å ikke legge eventuelle sårbare fellesanlegg eller annet helt i vannkanten.

Det legges inn byggegrense mot Langvannet på plankartet.