

PROTOKOLL FRA MEKLINGSMØTE – RØMSKOG KOMMUNE

Den 28. februar 2019 ble det holdt meklingsmøte på Fylkesmannen i Oslo og Viken sitt hovedsete i Moss.

Tema

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Rømskog kommune.

Til stede

Fra Rømskog kommune:

Ordfører Thor Håkon Ramberg, rådmann Anne Kirsti Johnsen, leder av Planutvalget Dag-Ivar Høisveen, leder felles Plan- og miljøkontor Rømskog, Aremark og Marker Vidar Østenby og saksbehandler Erlend Kristiansen

Fra Fylkesmannens klima- og miljøvernavdelingen (innsigelsesmyndigheten):

Seksjonssjef Eli Kristin Nordsiden og seniorrådgiver Carl-Henrik Jensen

Fra meklingsinstituttet:

Assisterende fylkesmann Trond Rønningen og sekretær/seniorrådgiver Martin Brandt

Meklingsgrunnlag

Innsigelse fra Fylkesmannens klima- og miljøvernavdeling. Innsigelsen er knyttet til kommuneplanens arealdel for Rømskog kommune 2018-2030. Plankart, sist revidert 4. desember 2018 ble lagt til grunn for meklingen. Innsigelsen retter seg mot bestemmelser til områder avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse og LNF-spredt næringsbebyggelse. Videre retter innsigelsen seg mot bestemmelser for eksisterende og nye hytter i 100-metersbeltet langs vannene.

Meklingen

Trond Rønningen redegjorde for meklingsinstituttets rolle. Det ble ikke funnet nødvendig å avholde befaringsplanområdene. Kommunen og innsigelsesmyndigheten fremla sine synspunkter i saken.

Konklusjoner

Kommunen informerte om at den skal endre bestemmelse 2.11.1 a) om boligbebyggelse. Ny ordlyd vil være slik:

a) Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.

Øvre totale arealbegrensning er 450m² BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter for eneboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tunløsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligenes størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

Innsigelsene trekkes under følgende forutsetninger:

- Bestemmelse 2.13.2 LNF-områder med adgang til spredt boligbebyggelse endres, og skal lyde:

I områdene er det tillatt med spredt bebyggelse. Bestemmelsene i § 2.3 a) og k), samt § 2.11.1 gjelder tilsvarende. Det kan innenfor planperioden (2018-2030) oppføres inntil 12 boliger totalt. Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Øvre totale arealbegrensning er 450m² BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).

Nye tomter bør legges med kantsone/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)

For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tilliggende areal.

Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun.

Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plasseres i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

- Bestemmelse 2.13.3 LNF-område med adgang til spredt næringsbebyggelse endres, og skal lyde:

I området er det tillatt med spredt næringsbebyggelse, herunder offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomhet på Bunes kan fortsette, og utvikles videre. Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Øvre totale arealbegrensning for ny bebyggelse på eiendommen er 1000m² BYA. Det tillates en ny bygning på inntil 500² BYA. Det kan oppføres flere mindre bygninger innenfor en totalramme på 500 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m.

Utforming av tilbygg eller ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere tomtegrense enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

- Fritidsbebyggelse

Det er oppnådd enighet om at det kan tillates hytter med bruksareal (T-BRA) inntil 150 m² i hyttefelt/-områder.

For hyttene som ligger spredt i terrenget tillates bruksareal (T-BRA) inntil totalt 70 m². Frittliggende uthus/anneks etc tillates ikke for hytter som ligger spredt i terrenget. Det tillates ikke terrenginngrep på hytteeiendommer som ligger spredt i terrenget.

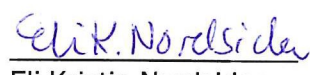
Paragraf 2 k endres slik at det ikke skal være unntak fra plankravet for opprettelse av grunneiendommer for fritidsbebyggelse.

Kommunen innarbeider disse punktene i bestemmelsene.

Det legges til grunn at Rømskog kommune påser at plan- og bygningslovens bestemmelser følges opp i den videre prosessen etter endt mekling.

Moss, 28. juni 2019


Thor Håkon Ramberg


Eli Kristin Nordsiden


Trond Rønningen

