



Møteinnkalling

Utvalg: KOMMUNESTYRET
Møtested: Rømskog kommunhus
Møtedato: 10.04.2014
Tidspunkt: 15:00

Dette er en saksliste med tilleggssaker til Kommunestyremøtet 10.04.2014

Dette er saker som blir behandlet i Utvalget for Plansaker tidligere på dagen. Ved en feilregistrering ble disse sakene ikke med på opprinnelig møteinnkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
 Innhold

PS 19/14	13/39 2.GANGS BEHANDLING AV DETALJREGULERING SKURÅS OG DELER AV STEINBYFELTET, GNR. 71, BNR. 91, 106, 109 M.FL.
PS 20/14	13/201 REGULERINGSPLAN TØRNBY ØSTRE-EIDET



2.GANGS BEHANDLING AV DETALJREGULERING SKURÅS OG DELER AV STEINBYFELTET, GNR. 71, BNR. 91, 106, 109 M.FL.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/14	Planutvalget	10.04.2014
19/14	Kommunestyret	10.04.2014

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljregulering Skuråsfeltet og deler av Steinbyfeltet, gnr. 71, bnr. 91, 106, 109 m.fl., datert 20.03.2014, med tilhørende bestemmelser, datert 20.03.2014, egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §12-12.

Sakens fakta:

Bakgrunn:

Skurås og Steinbyfeltet er eksisterende boligfelt i Rømskog. Feltene er delvis utbygd.

Planområdet omfatter hele reguleringsplan for Skurås, vedtatt i 2008, samt deler av gjeldende reguleringsplan for Steinbyfeltet, vedtatt 1984. Detaljregulering for Skurås og deler av Steinbyfeltet skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Skurås og de deler av gjeldende reguleringsplan for Steinbyfeltet som dekkes av den nye planen.

Formål med planen er å tilpasse bruk og eiendomsgrenser samt sikre gode bomiljøer og ulike boligtyper for ulike brukergrupper. I planen er boligområdene delt opp i seks felter der ett av dem er for ett rekkehus med seks boenheter med livsløpsutforming vannbåren varme. De øvrige fem er for eneboliger og en kombinasjon eneboliger og tomannsboliger. Planområdet er i gå- og sykkelavstand til sentrale sentrumsfunksjoner i Rømskog kommune.

Planprosessen

Viktige milepæler i planprosessen er kort oppsummert:

- Varsel om oppstart av planarbeidet 20.03.2013
- 1.gangs behandling av forslag til reguleringsplan med bestemmelser, 28.11.2013 i planutvalget
- Offentlig ettersyn og høring av forslag til reguleringsplan og bestemmelser 05.12.2013-03.02.2014. Kunngjøring av høringen og offentlige ettersynet ble kunngjort på kommunens nettsider og i Indre Akershus Blad.

Beskrivelse av planforslaget

Plan har blitt utarbeidet av Natur, Utvikling & Design v/ Lisbet Baklid på oppdrag fra Rømskog kommune. Hovedformål med reguleringsplan og bestemmelser er:

1. å sikre samsvar mellom eiendommer og bruksrettigheter og
2. tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur. Bomiljøene skal være av god kvalitet for flere alders- og brukergrupper.

Arealformål og fordeling av areal er som følger:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	22 060,612m ²
Boligbebyggelse	2 549,030 m ²
Annet uteoppholdsareal	353,725m ²

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

Veg	4 431,647 m ²
Annen veggrunn – tekniske anlegg	1 591,572 m ²

GRØNNSTRUKTUR:

Naturområde – grønnstruktur	2 878,728 m ²
Turveg	381,532 m ²

Totalt 34 246 m²

Følgende endringer er gjort etter det offentlige ettersynet

1. Det er tydeliggjort hvilke bestemmelser som gjelder for B6.
2. Bestemmelse 3.3 og 8 første avsnitt: korrektur foretatt.
3. Maksimal gesimshøyde for garasje og carport er satt til 5 meter i feltene B1-B6.
4. Maksimal størrelse for frittliggende garasjer er satt til 50 m² feltene B1, B2, B3, B5 og B6.
5. Felt B4 er endret til boligbebyggelse med spesifisering i bestemmelsene om rekkehus eller tomanns-/eneboliger. Dette er gjort for å skape en fleksibilitet etter behov for opparbeiding av feltet. For eneboliger/tomannsboliger er bestemmelsene identiske med felt B3, B5 og B6.
6. For konsentrert boligbebyggelse i felt B4 er følgende spesifisert i bestemmelsene: Antall biloppstillingsplasser i felt B4 er rettet til minimum 12 totalt. Antall gjesteoppstillingsplasser i felt B4 er satt til minimum 3, derav 1 for HC-brukere. Lekeplassen i B4 er fastsatt til areal minimum 5 m² ved konsentrert boligbebyggelse.
7. Areal for utrykningskjøretøy er endret til ”areal som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy”.
8. I punkt 5.1 er bredde for kjørebanebredde og skulderkant tallfestet for samleveg, og kjørebanebredde for adkomstveg til eiendom gnr. 71 bnr. 28 er tallfestet til 3,5 meter.
9. Dekket for samlevegene er fastsatt til asfalt, og dekket for andre veger er fastsatt til grus, singel eller asfalt.
10. I bestemmelse 5.1 er nytt avsnitt innarbeidet, jf. uttalelse fra Statens vegvesen:
 1. Samleveg sør i planområdet som fører til/fra fylkesvei 21 vest for planområdet, skal være stengt inntil krysset i sørvest mot fylkesvei 21 er utbedret i samsvar med gjeldende regelverk.
11. I bestemmelse 8 er følgende nytt avsnitt innarbeidet, jf. uttalelse fra Statens vegvesen:
 1. Kryss og samleveg utenfor planområdet i sørøst som fører fra planområdet til fylkesvei 21, skal være opparbeidet i henhold til ”detaljreguleringsplan for forretning/kontor på Bergtomta og gang- og sykkelveg langs fv. 21 fra Steinbyfeltet - Vestre Tørnby”. Det skal sikres en frisiktsone på 6 x 84 meter mot fylkesveien i nevnte kryss. Denne opparbeidelse må være ferdigstilt før ny boligbebyggelse tas i bruk.
12. I plankartet er adkomstveg mot B6 endret slik at foreslått ny kommunal adkomstveg er begrenset til å mest mulig samsvare med eksisterende eiendomsgrenser. Dette betyr sammenlignet med høringsforslaget, at mer areal forblir privat.

Det vises for øvrig til omtale under, plankart, planbestemmelsene og planbeskrivelsen samt øvrige vedlegg for nærmere beskrivelse av plan og bestemmelser.

Oppsummering av de innkomne uttalelsene til det offentlige ettersynet

Det kom fem uttalelser i det offentlige ettersynet. Det var fra Fylkesmannen i Østfold, Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune, Torkjell Tukun og Brann- og feiervesenet i Aurskog-Høland kommune. Disse er kort oppsummert under samt gitt kommunens kommentar.

Avsender, dato	Kommentarer fra avsender	Kommunens kommentarer
Torkjell Tukun, 14.01.2014	Tukun er grunneier av eiendom gnr. 72 bnr. 9. Han ba om en uformell grensegang mot sin eiendom, påvisning av grenser i felt og evt. kartforretning.	Rømskog kommune gjennomførte møte med grunneier Torkjell Tukun 27.02.2014. Ved drøfting av forholdene rundt grenselinjer kom partene til enighet. Referat er skrevet fra møtet. Referatet viser at grensene mot eiendom gnr. 72 bnr. 9 slik de framkommer av forslag til plankart i saken, datert 18.11.2013, aksepteres av grunneier. Disse grenselinjene er beholdt i plankartet som legges fram for endelig vedtak.
Brann- og feiervesenet, Aurskog-Høland kommune, datert 15.01.2014	1. Kommunen har plikt til å sørge for vannforsyning til brannvesenet, både i form av sløkkevann og adkomstveier. Planen har beskrevet dette, og ut fra dette har man ingen innvendinger. 2. Ovenstående må være på plass senest ved utstedelse av nye brukstillatelser.	1. Tas til orientering. 2. Må følges opp i kommunens byggesaksbehandling.
Fylkesmannen i Østfold, datert 29.01.2014	1. De er positive til at planforslaget legger til rette for mer ulik type boligbebyggelse i området. 2. De ønsker maksimal tillatt måne- og gesimshøyde for alle byggeområdene samt areal for frittliggende garasje i feltene B3-B5. 3. De antar at 12 biloppstillingsplasser per boenhet i felt B4 er en skrivefeil. Videre anbefaler de at gjesteoppstillingsplasser og areal	1. Tas til orientering. 2. Maksimal mønehøyde er innarbeidet til 5 meter for alle garasje/carport i planområdet. 3. Det er fastsatt 12 biloppstillingsplasser for felt B4 samt 3 gjestebiloppstillingsplasser. Areal for utrykningskjøretøy

	<p>for utrykningskjøretøy blir spesifisert.</p> <p>4. De mener det bør settes krev til minimumsareal for lekeplassen som kreves for felt B4.</p> <p>5. For felt U1 mener de at skal opparbeides fremfor bør.</p>	<p>er spesifisert til at de skal sikres adkomst.</p> <p>4. Arealet er fastsatt til minst 5 m².</p> <p>5. Tas til orientering.</p>
<p>Østfold fylkeskommune, datert 29.01.2014</p>	<p>1. De ser positivt på at det legges opp til varierte boligtyper med sentral plassering i kommunen.</p> <p>2. De mener arealet i kommunedelplan sentrum er vist som fremtidig bebyggelse.</p> <p>3. Justeringer av offentlig grøntområde bør vurderes om gir konsekvenser for offentlig ferdsel i området.</p> <p>4. De påpeker skrivefeil 12 biloppstillingsplasser per boenhet for felt B4, og at bestemmelsene ikke ser ut til å omtale B6.</p> <p>5. De etterlyser bestemmelser rundt høyder og utforming av garasje og carport.</p> <p>6. De oppfordrer til at det bør settes krav til at U1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for B4.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Gjeldende overordnet plan er Kommuneplan for Rømskog 2008-2019.</p> <p>3. Det er nesten sammenhengende belte av grøntområder vest i planområdet. Reduksjonen gir minimale konsekvenser for offentlig ferdsel i området. Det er fortsatt god tilgang til naturområdene utenfor planområdet, f.eks. via G1 eller grønnstruktururområdene øst og vest i området.</p> <p>4. Tas til etterretning.</p> <p>5. Maksimal mønehøyde er satt til 5 meter for garasje og carport.</p> <p>6. Tas til orientering.</p>
<p>Statens vegvesen, datert 27.01.2014 og brev av 10.02.2014 og 07.03.2014</p>	<p>1. De viser til sitt brev av 06.05.2013 der de gir uttrykk for at planområdet må utvides til å omfatte kjøreveg både i sørøst og sørvest dersom den er åpen, til og med kryss med fylkesvei 21. Frisiktsoner mot fv. 21 må være innarbeidet i hht. Håndbok 017. De har innsigelse på dette.</p> <p>2. De trekker i brev av 10.02.2014 sin innsigelse av 27.01.2013 på det</p>	<p>1. Kjøreveg mot fv. 21 i sørvest er stengt med bom utenfor planområdet. Kjøreveg i sørøst mot fv. 21 er omfattet av tilgrensende reguleringsplan, og den er i hht. Håndbok 017. Dette ble kommunisert skriftlig til Statens vegvesen 07.02.2013 per epost med tilgrensende reguleringsplan som vedlegg.</p> <p>2. Tas til orientering.</p>

	<p>punkt som angår at planområdet må omfatte kryss med fv. 21.</p> <p>3. I brev av 10.02.2014 mener de det er tilstrekkelig å ta inn i bestemmelsene at frisiktsone med fv. 21 skal være 6x84 meter.</p> <p>4. I brev av 10.02.2014 opprettholder de kravet om at dersom kjøreveg mot sørvest til fv. 21 åpnes, må det kryss og kjøreveg utbedres i hht. Håndbok 017. Dette må tas inn i bestemmelsene.</p> <p>I brev av 07.03.2014 er innsigelsen trukket.</p>	<p>3. Av plankartet for tilgrensende område vises frisiktsone med fv. 21 6x84 meter. Det er likevel tatt inn bestemmelse om dette i bestemmelse punkt 8 siste avsnitt som tilfredsstillere deres krav.</p> <p>4. I bestemmelse 5.1 er det innarbeidet et nytt avsnitt som innarbeider dette.</p>
--	---	--

Rømskog kommune er planfremmer. Planområdet er på 34, 2 dekar. Av dette reguleres 22 dekar til frittliggende småhusbebyggelse med eneboligtomter og tomannsboliger, og 2,5 dekar til boligbebyggelse med mulighet for konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus eller eneboliger/tomannsboliger. Formål med planen er å tilpasse bruk og eiendomsgrenser samt sikre gode bomiljøer og ulike boligtyper for ulike brukergrupper. Forslag til plan og bestemmelser saken ble 1.gangs behandlet i planutvalget i Rømskog 28.11.2013. Det ble vedtatt lagt ut på høring, og høringsperioden var 05.12.2013-03.02.2014. Det kom fem uttalelser i høringen. Statens vegvesen kom med innsigelse for forhold rundt kryssløsninger og adkomst fra fylkesvei 21 utenfor planområdet. Innsigelsen er trukket som følge av innarbeidelse i saken samt forhold allerede innarbeidet i gjeldende detaljreguleringsplan for forretning/kontor på Bergtomta og gang- og sykkelveg langs fv. 21 fra Steinbyfeltet – Vestre Tørnby. Saken legges fram for 2.gangs behandling med hensikt påfølgende egengodkjenning i kommunestyret.

Vurdering:

Ulike vurderinger av temaer fremkommer av oppsummeringen av innkomne uttalelser og kommentarene til dem. Videre er noen temaer vurdert nærmere nedenfor.

Ulike boligtyper

Rømskog kommune ønsker primært et rekkehus i boligfelt B4, men samtidig er det ønskelig med en fleksibilitet i forhold til mulige boligkjøpere. Det foreslåtte boligformålet beholdes etter det offentlige ettersynet samtidig som det gis en fleksibilitet for framtidig boligbruk i tråd med øvrig bebyggelse i planområdet. Rådmannen anser at en mindre utvidelse av boligformålet for felt B4 ikke krever et nytt offentlig ettersyn.

Estetikk og funksjonalitet

Ved å begrense byggehøyde for garasje og carport begrenses bruk av slike bygninger. Dette anses positivt og i tråd med fellesbestemmelse om at bebyggelsen skal ha god form. Mulighetene for utleie i en toppetasje for garasjer med 5 meters mønehøyde og 50 m² areal er derfor meget begrenset. Det er ikke satt krav til gesimshøyde, men en gesimshøyde på 5 meter vil i strid med byggeskikk i området og derfor i strid med fellesbestemmelse 3.3.

Hensynet til barn og unge og fellesarealer

Hensynet til barn og unge anses ivaretatt i plan og bestemmelser. Lekeplass for barn 0-7 år er innarbeidet med minimum størrelse 5 m² ved konsentrert boligbebyggelse i felt B4. Videre anses det viktig å tillate et fellesareal for alle beboerne i planområdet i feltet U1. Det er valgt å ikke sette rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av feltet. Feltet kan opparbeides gjennom frivillig avtale mellom beboere i området og kommunen eller på annen måte. Beliggenheten for dette området er svært sentralt i boligområdet slik at det vil kunne utgjøre en god samlingsplass for barn, unge og andre. Det er god tilgjengelighet til naturområder rundt planområdet og skole der også mulighet for lek og fysisk aktivitet for større barn inngår.

Trafikkavvikling og risiko- og sårbarhet

Ved å ta med bestemmelser for kjøreveger fra planområdet til fylkesvei 21 i tråd med Statens vegvesen sine synspunkter, skal forholdene for trafikkavvikling være i tråd med dagens regelverk, jf. håndbok 017 Veg- og gateutforming. Samlevegen i planområdet er nå dimensjonert som adkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t, med mer enn 50 boenheter i blindveg. Asfaltert bredde er 4,0 meter, og skulderkant på begge sider er 0,5 meter, jf. kapittel A1 i håndbok 017. Dette gir en dimensjonering som også er tilrettelagt for utrykningskjøretøy på vei med ett kjørefelt.

Risiko og sårbarhet fremkommer av de øvrige vurderingene ovenfor og i planbeskrivelsen. Totalt sett er temaet vurdert til å være ivaretatt i plan med bestemmelser.

Konklusjon:

Rådmannen anser at forslag til detaljregulering for Skurås og deler av Steinbyfeltet, gnr. 71, bnr. 91, 106, 109 m.fl., datert 20.03.2014, med tilhørende bestemmelser, datert 20.03.2014, kan egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse for detaljregulering Skuråsfeltet og deler av Steinbyfeltet, datert 25.03.2014.

Detaljregulering Skuråsfeltet og deler av Steinbyfeltet, datert 20.03.2014.

Bestemmelser for detaljregulering Skuråsfeltet og deler av Steinbyfeltet, datert 20.03.2014.

Kopi av uttalelsene til det offentlige ettersynet.



REGULERINGSPLAN TØRNBY ØSTRE-EIDET

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
1/14	Planutvalget	23.01.2014
8/14	Formannskapet	03.03.2014
4/14	Planutvalget	10.04.2014
20/14	Kommunestyret	10.04.2014

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljreguleringsplan for Tørnby Østre, gnr. 69 bnr. 3, datert 28.03.2014, med tilhørende bestemmelser, datert 31.03.2014 godkjennes i henhold til plan- og bygningenslovens §12-12.

Sakens fakta:

Bakgrunn:

Planområdet inngår i felt 2 i kommuneplanens arealdel. Det dekker 16,8 dekar på eiendom gnr. 69 bnr. 3. Grunneier er Jørn Olaf Tørnby, og det er to kjøpere av tomtene. Det legges opp til to boligtomter på henholdsvis 3,8 og 4,3 dekar, og byggegrensa går 100 meter fra Rømsjøen. Tomtestørrelse og utnyttingsgrad er noe redusert etter det offentlige ettersynet, og ny kjøreveg er inntegnet. Videre adkomst til eventuell bebyggelse nordvest for planområdet er sikret i planområdet.

Forslag til detaljregulering for Tørnby Østre, del av gnr. 69 bnr. 3, ble 1.gangs behandlet 23.01.2014. Plandokumentene består da som nå, av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Planutvalget valgte å sette byggegrensa til 100 meter fra Rømsjøen i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel. Med denne endringen vedtok plan- og utviklingsutvalget å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn og høring. Høringsperioden var fra 30.01.-17.03.2014, og dette ble kunngjort i Indre Akershus Blad og på kommunens nettsider. Brev og/eller epost ble sendt ut til berørte myndigheter og parter. Lisbet Baklid har vært saksbehandler.

Det kom fem uttalelser til høringen og det offentlige ettersynet. Oppsummering av uttalelsene og kommunens kommentar er gitt i tabellen under.

Avsender, dato	Kommentarer fra avsender	Kommunens kommentarer
Statens vegvesen, 17.03.2014	1. SVV frafaller kravet om rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av gang- og sykkelveg til boligområdet siden det kun dreier seg om to boligtomter. 2. SVV anser at frisisone er inntegnet ihht. gjeldende krav. De krever videre at adkomstvegen i	1. Tas til orientering. 2. Svingradius 6 meter er innarbeidet i plankartet.

	<p>svingen må ha 6 meter svingradius.</p> <p>3. Med tanke på senere framføring av gang- og sykkelveg bør avkjørselen ligge på samme høydenivå som fylkesvegen på de første 7 meterne. Deretter skal det være maksimum stigning/fall 1:8.</p> <p>4. Reguleringsplanen må legge til rette for at den innpasses med varslet plan for ny gang- og sykkelveg fra Sand/Eidet – Vestre Tørnby.</p>	<p>3. Tas til etterretning. Dette er innarbeidet.</p> <p>4. Kommunen har tatt høyde for dette i saksbehandlingen.</p>
<p>Fylkesmannen i Østfold, 04.03.2014</p>	<p>1. FM mener at det legges opp til to svært store eneboligtomter (4,3 og 5,8 daa). Dette er i utgangspunktet langt over det de mener er bærekraftig forvaltning av arealer.</p> <p>2. De mener at foreslått utnyttelsesgrad på 20 % bebygd areal (BYA) er unødvendig høyt og bør reduseres. 20% bebygd areal tilsvarer hhv. 860 og 1180 m² med- regnet parkering.</p> <p>3. FM mener at det vil gi en vanskelig og uhåndterbar praksis for framtidige plansaker og enkeltsaker om kommuneplanens bestemmelser om byggegrense 100 m langs Rømsjøen ikke skulle gjelde i planområdet. Dette er deres kommentar til evt. grillplatting og andre mindre bygg og installasjoner knyttet til boligtomtene. De mener og at arealet regulert til boligformål må være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dersom det er sterkt ønske om så store boligtomter, bør tomtene heller trekkes nordvestover. FM anbefaler sterkt at byggeområde</p>	<p>1. Tomtestørrelsene er redusert til 3,8 og 4,3 dekar. Dette skyldes at 1) boligformålet er flyttet fra ca. 65 meter til minimum 80 meter fra Rømsjøen og 2) ny kjøreveg er tegnet inn. Se videre vurdering under avsnittet ”Vurdering” lenger ned i saksframlegget.</p> <p>2. Reduksjon av tomtestørrelse og utnyttingsgrad betyr nå hhv. maksimum hhv. 684 og 774 m². Se nærmere vurdering under ”Vurdering”.</p> <p>3. Byggegrensa er tegnet inn 100 meter fra Rømsjøen. Videre er boligformålet trukket til minimum 80 meter fra Rømsjøen. Byggegrensa gjelder for alle typer byggetiltak i boligbebyggelse og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Unntaket fra dette er kjøreveger avtegnet i plankartet samt tekniske installasjoner knyttet til høyspentanlegget i planområdet.</p>

	<p>for bolig reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel.</p> <p>4. FM mener støyforholdene burde vært ytterligere vurdert i forhold til grenseverdiene oppgitt i retningslinje T-1442/2012. Det skulle da også blitt vurdert å trekke boligtomtene mot nordvest.</p> <p>5. Adkomst til de bakenforliggende arealene nord og vest til boligformål i kommuneplanens arealdel, må også tas med i vurderingen av denne reguleringsplanen.</p>	<p>4. Årlig døgntrafikk (ÅDT) på fylkesveien er i følge Statens vegdatabase 360, dvs. 360 motorkjøretøyer i gjennomsnitt per døgn. Dette antas å kunne påvirke plassering av uteoppholdsarealer, rom og bygninger, men kommunen vurderer at nærmeste plassering av boliger 80 meter fra fylkesveien og ÅDT 360 ikke påkrever egen støyutredning.</p> <p>5. Adkomst for deler av boligfeltet avsatt i kommuneplanens arealdel er innarbeidet i plankartet.</p>
<p>Østfold fylkeskommune, 11.03.2014</p>	<p>1. Kulturminneinteressene i planområdet er ivaretatt.</p> <p>2. ØFK mener at tomtene er svært store og i strid med målsettinger om bærekraftig arealbruk og økonomisering av arealressursene. De mener som i sitt innspill til oppstart av planarbeidet, at området må gis en rimelig høy utnyttelse og en tomtestørrelse i samsvar med dette.</p> <p>3. ØFK mener at foreslått grad av utnytting av tomtene på 20 % ikke er hensiktsmessig og heller ikke i tråd med intensjonen om å bygge eneboliger på området. ØFK anbefaler sterkt at tomtestørrelse og utnyttelse revurderes.</p> <p>4. ØFK mener at det ikke vil være i samsvar med intensjonen</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2.og 3. Se kommentar til Fylkesmannens i Østfold punkt 1 og 2 og avsnittet ”Vurdering” i saksframlegget.</p> <p>4. Byggegrense 100 meter fra Rømsjøen er beholdt i</p>

	<p>om 100 m bygge fritt belte langs Rømsjøen å tillate bygningsmessige inngrep i 100 m sonen langs Rømsjøen.</p> <p>5. ØFK anbefaler en avklaring for adkomst i planområdet til hele felt 2 i kommuneplanens arealdel.</p> <p>6. ØFK forutsetter at det ikke åpnes for bebyggelse utenfor byggegrensen/100-metersbeltet.</p>	<p>endelig forslag til plan, og det gjelder alle bygningsmessige inngrep. Se kommentar til Fylkesmannen punkt 3.</p> <p>5. Adkomst til deler av felt 2 er inntegnet i plankartet. Resten av felt 2 må betjenes via annen adkomst på grunn av terrenget.</p> <p>6. Tatt til etterretning. Se for øvrig kommentar i punkt 4 over.</p>
Barnerepresentanten i Rømskog, 27.02.2014	<p>1. Trafikkforhold: Forhold som fri sikt ved avkjøring, gangtilkomst og gang- og sykkelveg er viktige forhold. Hun mener at gang- og sykkelveg må opparbeides fram til området før bygging kan igangsettes.</p> <p>2. Det er viktig at prinsipper om universell utforming blir beholdt i planbestemmelsene, jf. best.2.4.</p> <p>3. Barnerepresentanten mener planforslaget er uten negativ konsekvens for barn og unge. Hun mener det er gode muligheter for fri lek og naturaktiviteter nær boligene.</p>	<p>1. Oppstart av planarbeid for ny gang- og sykkelveg er varslet. Tas til orientering.</p> <p>Punkt 2. og 3. tas til orientering.</p>
Nordre Rømskog Vannverk S.A., 10.03.2014	<p>1. De er positive til å levere vann til de to planlagte tomtene.</p> <p>2. Det er viktig at tiltakshaver tar kontakt med vannverket for opplysninger og krav til tilkobling.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

Vurdering:

Vurdering av ulike forhold som har blitt kommentert i høringsperioden, fremkommer av kommentarene i tabellen over. Øvrige vurderinger fremkommer nedenfor.

Bebyggelse og utnyttingsgrad

I saksframlegget til 1. gangs behandlingen ble det tatt utgangspunkt i at utnyttelse kunne bli vurdert på nytt til sluttbehandlingen. Etter uttalelsene fra berørte myndigheter etter det offentlige ettersynet er utnyttelse vurdert på ny. Etter planfremmers ønske er det to alternativer for bebyggelsen mhp. bebygd areal og bygge høyde. Det betyr at dersom det bygges i 1-1,5

etasje blir maksimalt tillatt bebygd areal 18 % av tomtearealet, dvs. hhv. 684 og 774 m². Rådmannen mener at hhv. 13 og 15 % burde være tilstrekkelig selv ved ønske om bygging av overbygd utealtan, uthus og garasje. Ved dialog med planfremmer er likevel hhv. 16 og 18% bebygd areal akseptert som maksimalt tillatte bebygde areal. Det understrekes at bebygd areal er grunnflate for all bygningsmasse og byggetiltak 0,5 meter over markoverflata. Bebygd areal (BYA) er ikke det samme som samlet boareal og øvrige arealflater.

Byggegrensa er satt til 100 m fra Rømsjøen mens boligformålet er minimum 80 meter fra Rømsjøen. Det betyr at det kan opparbeides hage i denne ca. 20 meter sonen, men det kan ikke gjøres byggetiltak i samme sone. Forholdet mellom boligformål og byggegrense er vurdert som akseptabelt i dette planområdet. Det antas videre ikke at dette er overførbart til alle områder langs Rømsjøen da andre landskapsmessige vurderinger da kan ligge til grunn. Det vil ikke være naturlig å tillate samme forhold i den øvrige delen av felt 2 i kommuneplanens arealdel siden en høyspentføring i luft går i nordvestlig retning over felt 2. Det er ikke tilrådelig med uteoppholdsareal i boligområder i sikkerhetssone for høyspent.

Landskaphensyn

Det er etter det offentlige ettersynet innarbeidet i fellesbestemmelsene at det skal tas hensyn til nær- og fjernvirkning fra Rømsjøen og fylkesveien. Rådmannen at dette er en hensiktsmessig bestemmelse med det tillatte bebygde areal og byggehøyde.

Høyspent

Flytting av høyspent med trafo har vært vurdert. Det samme gjelder å endre adkomst til boligfeltet fra sør for høyspentmasta til nord for den. Konklusjonen for kommunens og planfremmer har vært å beholde den foreslåtte adkomstvegen sør for høyspentmasta.

Trafikk

Kommunen har krevd at adkomst til det øvrige av felt 2 i kommuneplanens arealdel avklares i dette planarbeidet. Gjennom enighet med grunneier og planfremmer er adkomst tegnet inn i plankartet som V2 med vegbredde 6,0 meter. Det er satt rekkefølgekrav til bygging av V2 før bebyggelse i tilgrensende område kan tas i bruk. Dette betyr at deler av felt 2 i kommuneplanens arealdel er sikret adkomst fra avkjørsel fra fylkesvei 21 i planområdet. Frisiktsoner og vegbredder anses å være i tråd med håndbok 017 Veg og gateutforming fra Statens vegvesen.

Naturmangfold, risiko og sårbarhet

Naturmangfold, risiko og sårbarhet anses ikke endret etter det offentlige ettersynet. Vurdering av dette fremkommer derfor av saksframlegget til 1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Der framkom ikke negative konsekvenser av betydning.

Konklusjon:

Rådmannen anser at detaljreguleringsplan for Tørnby Østre, gnr. 69 bnr. 3, datert 28.03.2014, med tilhørende bestemmelser, datert 31.03.2014, kan egengodkjennes av kommunestyret i Rømskog i henhold til plan- og bygningslovens §12-12.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan Tørnby Østre, datert mars 2014
- Detaljreguleringsplan for Tørnby Østre, datert 28.03.2014
- Planbestemmelser, datert 31.03.2014
- Kopi av innkomne høringsuttalelser