



## Møteinnkalling

### Tilleggssaker

---

**Utvalg:** KOMMUNESTYRET  
**Møtested:** Rømskog kommunehus  
**Møtedato:** 23.04.2015  
**Tidspunkt:** 15:00

---

Forfall meldes på tlf 69 859177 eller e-post [postmottak@romskog.kommune.no](mailto:postmottak@romskog.kommune.no) til sentraladministrasjonen, som sørger for innkalling av varamenn.

Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

**Saksnr.**     **Arkivsaksnr.**  
**Innhold**

---

PS 22/15     13/13  
**REGULERINGSPLAN FURUSUND HYTTEOMRÅDE.**

PS 23/15     15/120  
**LAGERHALL**



## **REGULERINGSPLAN FURUSUND HYTTEOMRÅDE.**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
1/15	Planutvalget	22.01.2015
4/15	Planutvalget	23.04.2015
22/15	Kommunestyret	23.04.2015

---

### **1. RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:**

Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Furusund hytteområde egengodkjennes i henhold til PBL. §12-12, jfr. §12-3 Detaljregulering.

### **2. SAKENS FAKTA:**

#### Bakgrunn:

Det foreligger et privat forslag til reguleringsplan for et nytt hytteområde Furusund. Grunneier er Nils Nilssen, og planen legger til rette for bygging av fem nye hytter på eiendommen i tillegg til eksisterende hyttebebyggelse i området med tilhørende felles brygge og infrastruktur.

Det totale planarealet er på 18,6 daa., og planarbeidet er utført av landskapsarkitekt mnl. Turid Rikheim ved Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Rømskog SPA, i luftlinje ca. 400 meter fra regulert hytteområde ved SPA hotellet.

Mesteparten av planområdet ligger i et område som i kommuneplanen er definert tillatt for hyttebygging med til sammen 40 nye enheter. I privat avtale grunneierne imellom kan fem av disse bygges på gnr. 67 bnr. 46 tilhørende Nils Nilssen. Avtale om dette inngår i plandokumentenes vedlegg 4.

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen 5.3.2013 der hensyn, krav og forutsetninger ble gjennomgått. Kopi av møteprotokoll fra nevnte møte finnes i de vedlagte plandokumentene.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til Plan og bygningslovens bestemmelser med annonse i 18.3.13 i Indre Akershus Blad med frist til uttalelse til 15.4.13. Berørte grunneiere, rettighetshavere og regionale myndigheter ble varslet ved brev datert 15.3.13 med frist for merknader til 15.4.13. Nevnte korrespondanse er innarbeidet som vedlegg i sakens dokumenter.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Planutvalget 22. januar 2015, sak 1/15.

### 3. VURDERING:

Rådmannen viser til foranstående orientering om planprosessen og de vedlagte plandokumentene.

Landskapssarkitekt Turid Rikheims kommentarer datert 20.4.15 til de mottatte høringsuttalelsene gjengis i sin helhet:

#### «UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD

*Furusund hytteområde, detaljregulering – tilsvarende til høringsmerknader*

Dette notatet er utarbeidet etter anmodning fra Rømskog kommune v/Steinar Kløverød og er planfaglig vurdering av uttalelser innkommet ved offentlig ettersyn. Grunnet sjukmelding og tidspress har vi bare hatt anledning til å kommentere to av uttalelsene innen gitte frist.

#### 1. Kato Skedsmo/Lina Eldøy:

Informasjon:

Planen er varslet etter gjeldende regler og varsel er tilsendt grunneiere og interessere etter adresselister utarbeidet av Rømskog kommune. I annonse ble de som ønsket mer informasjon om planen oppfordret til å ta kontakt med plankonsulent i Utmarksavdelingen. Anmodning om mer informasjon om planarbeidet er ikke mottatt.

Brorparten av området som ble varslet er for øvrig allerede bebygd og avsatt til eksisterende byggeområde for fritidsboliger i gjeldende kommuneplan. Ny plan omfatter kun fem nye hytter som ligger innenfor område for framtidig hyttebebyggelse i gjeldende kommuneplan. Vedr. bryggeanlegg:

Antall båtplasser er regulert i bestemmelsene og er dimensjonert for å betjene de 12 hyttene på nabofeltet på grunneiers eiendom. Dette er et tiltak for å samle båtplassene til ei fellesbrygge til erstatning for mange små, spredte enkeltbrygger slik vi har i området i dag. Dette vil gi en bedre helhetsløsning, spesielt av hensyn til landskap ved minimering av inngrep. Anlegget er plassert optimalt i forhold til dybdeforhold og adkomst. Lokaliseringen som foreslås har kortest mulig adkomstveg fra eksisterende veg, slik at naturinngrep minimeres og har tilfredsstillende dybdeforhold. Dybdeforholdene her lengst sør er bedre enn nordover langs strandlinja. Foreslått lokalisering av brygge vurderes som den mest optimale ut fra en helhetsvurdering, sjøl om en plassering nærmere nordre plangrense (ca. 50 meter lengre fra bebyggelsen på Furuneset) ville gitt mindre forstyrrelser for eiendommene i sør. Vi vil for øvrig informere om at tiltakshaver utpå våren vil invitere til befaring med tanke på å kunne forenes om løsninger som ivaretar naboer så langt det lar seg gjøre

Fellesbrygge er beskrevet dimensjonert med en båtplass til hver av eksisterende og planlagte tomter + 8 gjesteplasser. Kommunen kan ved byggesøknad for brygge regulere dimensjonering og framdrift, men dersom kommunen skal kunne håndheve at fellesbrygga skal erstatte eksisterende enkeltbrygger, må fellesbrygga naturlig nok fra byggestart dimensjoneres til også å omfatte de 12 allerede bebygde hyttetomtene. Hvordan de åtte gjesteplassene disponeres kan reguleres av hytteforeningen uavhengig av reguleringsplanprosessen.

#### 2. Fylkesmannen i Østfold

Byggehøyder: To siste setninger i § 3.5 endres til :

«Bygninger med pulttak kan maksimalt ha 4 meters gesims/mønehøyde. Bygghøyder måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng»

**Landskapshensyn:**

For å understreke et landskapshensyn er spesielt viktig mellom foreslått bebyggelse og sjøen, kan man regulere hensynssone landskap her.

Forslag til avgrensning av hensynssone vist med skravur:

Dette kan følges av en ny § 3.10 i bestemmelsene som kan ha følgende ordlyd:

«3.10 Hensynssone landskap

Innenfor hensynssone skal det tas særskilte landskapshensyn. Flatehogst og andre tiltak som kan medføre uheldig fjernvirkning er ikke tillatt.»

**Småbåthavn:**

Når det gjelder fylkesmannens kommentar med ønske om strengere krav til dimensjonering og utforming av småbåthavna, mener vi at tilstrekkelig hensyn er tatt. I §3.9 kreves at brygge skal dimensjoneres til «liten landstedsbåt», ha enkle konstruksjoner, tilpasses stedlige forhold og anlegges med minst mulig terrenginngrep og best mulig landskapstilpasning. Etter vår mening gir foreslått ordlyd kommunen tilstrekkelig grunnlag for å sikre en god løsning i byggesaksbehandling.

Hvam/Ørje, 20.04.2015

Turid Rikheim

Landskapsarkitekt mnl

Utmarksavdelingen Akershus/Østfold»

Det vises videre til ovenstående notat fra landskapsarkitekt Turid Rikheim. Her kommenteres to av uttalelsene og reguleringsbestemmelsene om byggehøyder og landskapsvernensyn som vil bli omarbeidet slik at nevnte kommentarer vil bli hensyntatt. Når det gjelder bestemmelsene om småbåthavn gir den foreslåtte ordlyden tilstrekkelig grunnlag for å sikre en god løsning i byggesaksbehandlingen.

Samtlige uttalelser vedlegges for øvrig sakens dokumenter.

Reguleringsforslaget anses å være ferdig behandlet etter offentlig ettersyn og høringsrunden. Reguleringsplanen skal etter dette i henhold til Pbl. §12-12 legges fram for kommunestyret til godkjenning.

Som nevnt ovenfor er merknader innkommet i forbindelse med høringen av planen hensyntatt og vil bli innarbeidet i plandokumentene og reguleringsbestemmelsene.

**4. KONKLUSJON:**

Rådmannen foreslår at reguleringsplanen for Furusund hytteområde egengodkjennes.

**5. VEDLEGG:**

Planstatus

Planbeskrivelse med planbestemmelser

Plankart

Diverse dokumenter vedrørende planprosessen

Avtale mellom grunneiere i området om fordeling av hyttetomter mm.

Mottatte høringsuttalelser

**6.UTSKRIFT SENDES:**

Høringsinstansene

Grunneier



## LAGERHALL

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
31/15	Formannskapet	23.04.2015
23/15	Kommunestyret	23.04.2015

---

### 1. RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

(saken legges frem uten innstilling)

### 2. SAKENS FAKTA:

#### Bakgrunn:

Rømskog Næringssselskap AS har rettet en forespørsel til kommunen om vår plasthall kan flyttes, og om Ungdomsfabrikken og Halvorsenbygget kan rives. Bakgrunn for henvendelsen er at de i fremtiden ønsker å bygge på disse arealene. Administrasjonen har forsøkt å innhente mer konkret informasjon fra Rømskog Næringssselskap AS, men det har ikke vi ikke mottatt. Det har vært ønsket fra politisk hold at saken skulle behandles raskest mulig.

Det er vedtatt at arealene på industrifeltet skal overføres til Rømskog Næringssselskap AS, se vedlagte kart. Bl.a pga uklarhet om grensene er dette ikke gjennomført ennå, saken er under arbeid.

Kommunens plasthall kan ikke flyttes uten at den blir ødelagt.

Ungdomsfabrikken er nylig ombygget, og tilbudet er revitalisert og har fått et stort oppsving i innhold og er godt besøkt. I bygget er også pistolskytebanen. Det foreligger ingen planer om rivning av disse byggene, eller bygging av ny fritidsklubb.

#### Økonomiske forhold:

Ny plasthall vil koste ca 1,5 mill avhengig av hvilke tilbud som leveres inn i en evt. anbudskonkurranse. I tillegg vil det komme kostnader til ny tomt.

### 3. VURDERING:

Administrasjonen har svært lite informasjon om denne saken, og har pga den korte tidsfristen heller ikke hatt mulighet til å utrede de ulike sidene av saken. Den legges derfor frem uten forslag til innstilling.

### 4. KONKLUSJON:

Administrasjonen ønsker ikke å gi noen anbefaling i saken, da vi mener den ikke er godt nok utredet.

### 5. VEDLEGG:

Brev fra Rømskog Næringssselskap AS  
Kart over industrierådet.

**6. UTSKRIFT SENDES:**  
Rømskog Næringssselskap AS  
Revisjon