



Utvalg: Planutvalg
Møtested: Adminstrasjonsbygget
Dato: 11.03.2008
Tid: 18:00-20:00

Faste representanter som møtte:

Jan Marcussen	Nestleder	TTL
Jan Dukene	Representant	TTL
Dag Eide	Representant	AP
Solveig Annette Røvik	Representant	KRF
Marit Synøve Marcussen	Representant	TTL
Sissel Bjørge	Representant	SP
Per Ola Walle	Representant	H

Faste representanter som hadde forfall:

Erling Holm	Leder	H
Reidun Kaddeberg	Representant	AP
Jan Dukene (t.o.m. sak 22/08)	Representant	TTL

Vararepresentanter som møtte:

Åsulv Løvdal	Vararep.	TTL
Stig Kvastad	Vararep.	SP
Torbjørn Aanesland (f.o.m. sak 23/08)	Vararep.	AP

Fra administrasjonen møtte:

Svein O. Dale	Enhetsleder
Jørgen Ubisch	Byggesaksleder
Mads Oppegaard	Næringssjef

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 19/08	Reguleringsplan for Tvedestrand Fjordhotell gnr. 74, bnr. 42, 57, 59, 60 - offentlig høring
PS 20/08	Dispensasjon og rammetillatelse - Kalven Borøy, 75/6
PS 21/08	Dispensasjon og byggetillatelse - 80/98 Løktene Lyngør
PS 22/08	Oppføring av midlertidig telt (9 x 30 m) pi havneområdet sommeren 2008
PS 23/08	Tillatelse til fradeling av tilleggsareal til 6/32, Hantho

Merknader til innkalling og saksliste

Møtet ble ledet av Jan Marcussen i lederens fravær. Marcussen ønsket at referatsaker og ”min tanke er fri” skal inn på innkalling og dagsorden

Merknader til protokoll

Ingen

Eventuelt

Det ble gjort et forsøk på å tidfeste politikeropplæringen i plan og byggesaker. Møtet kom ikke til noe vedtak og sekretæren fikk i oppgave å i samråd med Holm å kalle inn til opplæringen første uken i april. Møtet ønsket opplæringen lagt rett etter arbeidstid.

Det må også så snart som mulig innkalles til møte i ”kystsoneutvalget” for å sette dagsorden for fellesmøtet med fylkesmannen.

Referatsaker

- Settefylkesmannens avgjørelse i sak om gangatkomst på 75/336, Snaresund, ble delt ut. Settefylkesmannens avgjørelse er at det ikke skal gis dispensasjon.

Tvedestrand, 14.03.08

Jan Marcussen
Nestleder

Svein O. Dale
Sekretær

PS 19/08 Reguleringsplan for Tvedestrand Fjordhotell gnr. 74, bnr. 42, 57, 59, 60 - offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget finner at det fremlagte planforslag er grundig gjennomarbeidet, og at verneinteressene er godt ivaretatt. Planutvalget finner derfor å kunne legge planforslaget ut til offentlig høring i samsvar med §27-1 pl.b.l. Før planen legges på høring bes følgende tilføyd i reguleringsbestemmelsene der de naturlig hører inn:

1. Der det skal utføres rivning av eksisterende bygningsmasse skal dette utføres av personell som har dokumentert spesialkompetanse for å dokumentere, rive og gjenoppføre bygninger innenfor antikvariske spesialområder.
2. Innenfor planområdet skal både bygninger og uteareal planlegges for universell utforming. Alle byggesaker skal ha faglig dokumentasjon for hvordan kravet til universell utforming er etterkommet.
3. Søknader om rammetillatelse eller byggetillatelse skal forelegges brannvesenet i Arendal før de fremmes til behandling i Tvedestrand kommune.
4. Før det fremmes søknader om gjennomføring av nye tiltak skal det gjennomføres en egen energiutredning for planområdet der alternative klimavennlige energikilder for oppvarming, reduksjon av CO2 utslipp, installering av vannbåren varme m.m. blir vurdert sammen med begrunnelse for de løsninger som er valgt.

Saksprotokoll i Planutvalg - 11.03.2008

Behandling

Det ble gitt en orientering til planutvalget av Bambus Arkitekter v/Hjermann før behandlingen ble påbegynt.

Vedtaksforslaget ble deretter enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget finner at det fremlagte planforslag er grundig gjennomarbeidet, og at verneinteressene er godt ivaretatt. Planutvalget finner derfor å kunne legge planforslaget ut til offentlig høring i samsvar med §27-1 pl.b.l. Før planen legges på høring bes følgende tilføyd i reguleringsbestemmelsene der de naturlig hører inn:

1. Der det skal utføres rivning av eksisterende bygningsmasse skal dette utføres av personell som har dokumentert spesialkompetanse for å dokumentere, rive og gjenoppføre bygninger innenfor antikvariske spesialområder.
2. Innenfor planområdet skal både bygninger og uteareal planlegges for universell utforming. Alle byggesaker skal ha faglig dokumentasjon for hvordan kravet til universell utforming er etterkommet.
3. Søknader om rammetillatelse eller byggetillatelse skal forelegges brannvesenet i Arendal før de fremmes til behandling i Tvedestrand kommune.
4. Før det fremmes søknader om gjennomføring av nye tiltak skal det gjennomføres en egen energiutredning for planområdet der alternative klimavennlige energikilder for oppvarming, reduksjon av CO2 utslipp, installering av vannbåren varme m.m. blir vurdert sammen med begrunnelse for de løsninger som er valgt.

PS 20/08 Dispensasjon og rammetillatelse - Kalven Borøy, 75/6

Gnr.: 75, Bnr.: 6

Tiltakshaver: Anne Britt Helle

Ansvarlig søker: Forente arkitektkontorer AS

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget gir dispensasjon for nedenstående tiltak fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.
 - 1.1. Generelle vilkår for dispensasjonen:
 - 1.1.1. Ingen av de omsøkte tiltak må komme i konflikt med eksisterende sti som passerer over tunet mellom hus og låve
 - 1.1.2. Stien skal skiltes for allmenn ferdsel
 - 1.2. De enkelte tiltak:
 - 1.2.1. Det gis dispensasjon for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig
 - 1.2.2. Det gis dispensasjon for anleggelse av biloppstillingsplass
 - 1.2.3. Det gis dispensasjon for anleggelse av kjørbare gangvei fra biloppstillingsplass til tunet
Vilkår: Den kjørbare gangveien skal utformes i tråd med tradisjonelle gangveier på Borøy med gressdekke.
 - 1.2.4. Det gis dispensasjon for nyoppføring av brygge
Vilkår: Bryggen skal ikke være lenger enn 6 meter lang
Bryggen skal trekkes så nærme slippen som mulig
 - 1.2.5. Det gis dispensasjon for opprustning av en enkel slipp
Vilkår: Slippen må anlegges og utformes slik at det i minst mulig grad innebærer varige naturinngrep. Det tillates bl.a. ikke fastmontering av tralle eller skinnegang.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

1. Planutvalget gir rammetillatelse i samsvar med søknaden og på grunnlag av innsendt kontrollerklæring for prosjektering fra Forente arkitektkontorer AS.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 1.1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
 - 1.2. Tiltakene skal plasseres som vist på situasjonskart datert 1.2.2007 og i henhold til tegninger datert 7.7.2007.
2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 2.1. Kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse.
 - 2.2. Kommunen har godkjent trase og løsning for påkobling til off. vann og avløp
 - 2.3. Kommunen har innvilget tiltakshavers søknad om sanitærabonnement.
 - 2.4. Hele utførelsen er belagt med ansvarsrett
 - 2.5. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
3. Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E. Endringer i tillatelsen kan godkjennes etter søknad.
4. Etter SAK §25 skal ansvarlig foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
5. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
6. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker sende inn alle kontrollerklæringer for utførelse og be om ferdigattest.
7. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:

- Forente arkitektkontorer AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Forente arkitektkontorer AS godkjennes for arkitektprosjektering og kontroll, tiltaksklasse 1

Ansvarlig søker videresender vedtaket til de godkjente foretakene.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Fylkesmannen i Aust-Agder og Aust-Agder Fylkeskommune kan påklage dette vedtaket innen 3 uker fra de har mottatt vedtaket.

Saksprotokoll i Planutvalg - 11.03.2008

Behandling

Brev fra ansvarlig søker om brygge og kloakkledning ble lagt fram på møtet.

Valle foreslo at vilkåret på pkt 1.2.3. på dispensasjonsvedtaket ble endret til:
Den kjørbare gangveien skal utformes i tråd med tradisjonelle gangveier på Borøy

Rådmannens forslag med Valles retting ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planutvalget gir dispensasjon for nedenstående tiltak fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.
 - 1.1. Generelle vilkår for dispensasjonen:
 - 1.1.1. Ingen av de omsøkte tiltak må komme i konflikt med eksisterende sti som passerer over tunet mellom hus og låve
 - 1.1.2. Stien skal skiltes for allmenn ferdsel
 - 1.2. De enkelte tiltak:
 - 1.2.1. Det gis dispensasjon for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig
 - 1.2.2. Det gis dispensasjon for anleggelse av biloppstillingsplass
 - 1.2.3. Det gis dispensasjon for anleggelse av kjørbare gangvei fra biloppstillingsplass til tunet
Vilkår: Den kjørbare gangveien skal utformes i tråd med tradisjonelle gangveier på Borøy.
 - 1.2.4. Det gis dispensasjon for nyoppføring av brygge
Vilkår: Bryggen skal ikke være lenger enn 6 meter lang
Bryggen skal trekkes så nærme slippen som mulig
 - 1.2.5. Det gis dispensasjon for opprustning av en enkel slipp
Vilkår: Slippen må anlegges og utformes slik at det i minst mulig grad innebærer varige naturinngrep. Det tillates bl.a. ikke fastmontering av tralle eller skinnegang.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

1. Planutvalget gir rammetillatelse i samsvar med søknaden og på grunnlag av innsendt kontrollklæring for prosjektering fra Forente arkitektkontorer AS.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 1.1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
 - 1.2. Tiltakene skal plasseres som vist på situasjonskart datert 1.2.2007 og i henhold til tegninger datert 7.7.2007.
2. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 2.1. Kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse.
 - 2.2. Kommunen har godkjent trase og løsning for påkobling til off. vann og avløp
 - 2.3. Kommunen har innvilget tiltakshavers søknad om sanitærabonnement.
 - 2.4. Hele utførelsen er belagt med ansvarsrett
 - 2.5. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
3. Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E. Endringer i tillatelsen kan godkjennes etter søknad.
4. Etter SAK §25 skal ansvarlig foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
5. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
6. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker sende inn alle kontrollklæringer for utførelse og be om ferdigattest.
7. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
 - Forente arkitektkontorer AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Forente arkitektkontorer AS godkjennes for arkitektprosjektering og kontroll, tiltaksklasse 1

Ansvarlig søker videresender vedtaket til de godkjente foretakene.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Fylkesmannen i Aust-Agder og Aust-Agder Fylkeskommune kan påklage dette vedtaket innen 3 uker fra de har mottatt vedtaket.

PS 21/08 Dispensasjon og byggetillatelse - 80/98 Løktene Lyngør

Gnr.: 80, Bnr.: 98

Tiltakshaver: Liv Ragnhild Steen

Ansvarlig søker: Arkitekt-Service AS

Rådmannens forslag til vedtak:

2. Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

3. Søknad om rammetillatelse.

En rammetillatelse er avhengig dispensasjon fra plankravet. Som en følge av at rådmannen anbefaler at det ikke gis dispensasjon er søknad om rammetillatelsen derfor ikke behandlet.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Saksprotokoll i Planutvalg - 11.03.2008

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planutvalget gir ikke dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

2. Søknad om rammetillatelse.

En rammetillatelse er avhengig dispensasjon fra plankravet. Som en følge av at rådmannen anbefaler at det ikke gis dispensasjon er søknad om rammetillatelsen derfor ikke behandlet.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

PS 22/08 Oppføring av midlertidig telt (9 x 30 m) på havneområdet sommeren 2008

Rådmannens forslag til vedtak

1. Tvedestrand kommunestyre tillater Tvedestrand Fjordhotell å benytte kommunens parkeringsareal foran hotellet til telt for arrangementer i juli måned som omsøkt. Teltet settes opp tidligst 28. mai og skal være tatt ned innen 15. august. Hvis teltet ikke er tatt ned innen fristen kan Tvedestrand kommune fjerne det på Tvedestrand Fjordhotells rekning.
2. Tvedestrand kommunestyre avslår søknaden fra Tvedestrand Fjordhotell om å etablere midlertidig telt på brygga i sommer.
3. Alle nødvendige tillatelser som angår tiltaket av bygningsmesseig art eller servering og skjenking med mer, må være i orden før teltet kan settes opp og området tas i bruk.

4. Tvedestrand Fjordhotell skal inngå en enkel avtale med Tvedestrand kommune om kompensasjon for bortfall av inntekter fra p- avgiften, orden og ryddighet på området og om opprydding etter at aktivitetene er avsluttet.

Saksprotokoll i Planutvalg - 11.03.2008

Behandling

I møtet korrigerer rådmannens sitt forslag til vedtak slik:

Alternativ A

1. Tvedestrand kommunestyre tillater Tvedestrand Fjordhotell å benytte kommunens parkeringsareal foran hotellet til telt for arrangementer i juli måned som omsøkt. Teltet settes opp tidligst 28. juni og skal være tatt ned innen 15. august. Hvis teltet ikke er tatt ned innen fristen kan Tvedestrand kommune fjerne det på Tvedestrand Fjordhotells rekning.
2. Alle nødvendige tillatelser som angår tiltaket av bygningsmessig art eller servering og skjenking med mer, må være i orden før teltet kan settes opp og området tas i bruk.
3. Tvedestrand Fjordhotell skal inngå en enkel avtale med Tvedestrand kommune om kompensasjon for bortfall av inntekter fra p- avgiften, orden og ryddighet på området og om opprydding etter at aktivitetene er avsluttet.

Alternativ B

1. Tvedestrand kommunestyre avslår søknaden fra Tvedestrand Fjordhotell om å etablere midlertidig telt på brygga i sommer.

Rådmannens alternativ A ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

Innstilling

1. Tvedestrand kommunestyre tillater Tvedestrand Fjordhotell å benytte kommunens parkeringsareal foran hotellet til telt for arrangementer i juli måned som omsøkt. Teltet settes opp tidligst 28. juni og skal være tatt ned innen 15. august. Hvis teltet ikke er tatt ned innen fristen kan Tvedestrand kommune fjerne det på Tvedestrand Fjordhotells rekning.
2. Alle nødvendige tillatelser som angår tiltaket av bygningsmessig art eller servering og skjenking med mer, må være i orden før teltet kan settes opp og området tas i bruk.
3. Tvedestrand Fjordhotell skal inngå en enkel avtale med Tvedestrand kommune om kompensasjon for bortfall av inntekter fra p- avgiften, orden og ryddighet på området og om opprydding etter at aktivitetene er avsluttet.

PS 23/08 Tillatelse til fradeling av tilleggsareal til 6/32, Hantho

Rådmannens forslag til vedtak

Behandling etter jordlova:

Kommunestyret i Tvedestrand kommune gir tillatelse til fradeling av omsøkte parsell fra gnr. 6 bnr. 1. Vedtaket er hjemlet etter jordlovens §12.

Behandling etter plan- og bygningslova:

Kommunestyret i Tvedestrand kommune gir tillatelse til fradeling av omsøkte parsell fra gnr. 6 bnr. 1. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 63.

Det gis dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i kommuneplanen § 20-4-2c.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 63 tillates parsellen fradelt på følgende vilkår:

1. I områder som ikke er regulert kan det senere bli aktuelt med justeringer av eiendomsgrenser for gjennomføring av tiltak i fremtidig plan.
2. Tilleggsarealer må sammenføres med det hovedbruket det er søkt tillagt.
3. Delingstillatelsen endrer ikke planstatus for området. Plan- og bygningsloven med forskrifter, planvedtekter mv. gjelder som før delingen.

Saksprotokoll i Planutvalg - 11.03.2008

Behandling

Planutvalget behandler saken etter plan og bygningsloven. (Teknikk-, plan og naturkomiteen behandler saken etter jordloven).

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

Behandling etter plan- og bygningslova:

Kommunestyret i Tvedestrand kommune gir tillatelse til fradeling av omsøkte parsell fra gnr. 6 bnr. 1. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 63.

Det gis dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i kommuneplanen § 20-4-2c.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 63 tillates parsellen fradelt på følgende vilkår:

1. I områder som ikke er regulert kan det senere bli aktuelt med justeringer av eiendomsgrenser for gjennomføring av tiltak i fremtidig plan.
2. Tilleggsarealer må sammenføres med det hovedbruket det er søkt tillagt.
3. Delingstillatelsen endrer ikke planstatus for området. Plan- og bygningsloven med forskrifter, planvedtekter mv. gjelder som før delingen.