



Utvalg: Planutvalg
Møtested: Adminstrasjonsbygget
Dato: 12.02.2008
Tid: 18:00

Faste representanter som møtte:

Erling Holm	Leder	H
Jan Marcussen	Nestleder	TTL
Jan Dukene	Repr.	TTL
Solveig Annette Røvik	Repr.	KRF
Marit Synøve Marcussen	Repr.	TTL
Reidun Kaddeberg	Repr.	AP
Sissel Bjørge	Repr.	SP
Per Ola Walle	Repr.	H

Faste representanter som hadde forfall:

Dag Eide	Repr.	AP
----------	-------	----

Vararepresentanter som møtte:

Stig Kvastad	Vararep.	SP
--------------	----------	----

Fra administrasjonen møtte:

Svein O. Dale

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 10/08	KLage - Dispensasjon og rammevedtak
PS 11/08	Reguleringsplan for parkeringsplasser, Hagefjord brygger - egengodkjenning
PS 12/08	Reguleringsplan for Rørkil - utlegging til offentlig høring
PS 13/08	Reguleringsplan for del av Labakken - offentlig høring
PS 14/08	Reguleringsplan for Hovedgaten 10(Johnsen-eiendommen m.m.) - Offentlig høring
PS 15/08	Klagesak- Overbygg uteplass på 92/24, Ulevåg. Fylkesmannen er klager
PS 16/08	Klagesak - Oppføring av bolighus på 59/23 ved Tveite. Tiltakshaver er klager.
PS 17/08	Dispensasjon og byggetillatelse - Riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge 75/93
PS 18/08	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Valbergheia for tillegging av tilleggsareal og ettergodkjenning av planering, samt tillatelse til utomhusarbeider på 2/193, Valbergheia

Møtet startet med en orientering fra A7 arkitekter og Øyvind Gjedde vedr. reguleringsplanen for hovedgaten 1-18.

Deretter orienterte direktøren ved Tvedestrand Fjordhotell om deres planer om å sette opp et telt på 9x30 m på bryggeområdet. Søknad om tillatelse til oppsetting av telt og midlertidige toaletter er oversendt kommunen. (Saken ble drøftet i komiteen for teknikk og miljø, der det ble protokollert politiske signaler for den videre saksbehandling.)

Merknader til innkalling og sakliste

Ingen

Merknader til protokoll

Det ble påpekt at Marit Marcussen var til stede i forrige planutvalgsmøte.

Tvedestrand, 13.02.08.

Erling Holm
Leder

Svein O. Dale
Møtesekretær

PS 10/08 Klage - Dispensasjon og rammevedtak

Gnr.: 82, Bnr.: 168

Klager: Nabo, Marianne og Per Christian G. Hoel ved adv. Didrik Modal

Tiltakshaver: Lars Harsheim

Ansvarlig søker:

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget opprettholder byggesaksleders vedtak av 16.11.2007.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget opprettholder byggesaksleders vedtak av 16.11.2007.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

PS 11/08 Reguleringsplan for parkeringsplasser, Hagefjord brygger - egengodkjenning

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av §27-2 i plan og bygningsloven egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan og bestemmelser for "Offentlig parkering, Hagefjordbrygga - Pers Øygaard" datert 22.10.2007.

Før planen kunngjøres må det tas inn følgende rekkefølgekrav i bestemmelsene:

- Område P4 kan ikke påbegynnes før områdene P2 – P8 langs den offentlige veien er ferdig opparbeidet og tatt i bruk.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

I medhold av §27-2 i plan og bygningsloven egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan og bestemmelser for "Offentlig parkering, Hagefjordbrygga - Pers Øygard" datert 22.10.2007.

Før planen kunngjøres må det tas inn følgende rekkefølgekrav i bestemmelsene:

Område P4 kan ikke påbegynnes før områdene P2 – P8 langs den offentlige veien er ferdig opparbeidet og tatt i bruk.

PS 12/08 Reguleringsplan for Rørkil - utlegging til offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget vedtar å legge reguleringsplan for Rørkil datert 21.01.2008 ut til offentlig høring i samsvar med §27-1 pl.b.l.

Før høringen endres pkt. 7.04 i bestemmelsene til følgende ordlyd:

Fra det tidspunktet reguleringsplanens er godkjent tillates det ferdigstilt 5 nye boliger før SV1, TK1, og TGI må opparbeides og ferdigstilles

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget vedtar å legge reguleringsplan for Rørkil datert 21.01.2008 ut til offentlig høring i samsvar med §27-1 pl.b.l.

Før høringen endres pkt. 7.04 i bestemmelsene til følgende ordlyd:

Fra det tidspunktet reguleringsplanens er godkjent tillates det ferdigstilt 5 nye boliger før SV1, TK1, og TGI må opparbeides og ferdigstilles

PS 13/08 Reguleringsplan for del av Labakken - offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget finner at det er noe manglende faglig dokumentasjon for planutkastet, og innkomne merknader er ikke kommentert. Utvalget har derfor vært i tvil om planen skal returneres for

bedre utredning. Siden dette gjelder endring av en eksisterende og relativt ny reguleringsplan med oversiktelige forhold, finner likevel planutvalget å kunne legge planen ut til høring etter til §27-1 pl.b.l.

Før høringen gjennomføres må plankartet endres slik at bevaringskravuren i nåværende reguleringsplan beholdes, samtidig som det beskrives hva som kan tillates revet. Det må ellers gis følgende tilføyelse til planbestemmelsene:

Før det kan foretas mudring eller byggearbeider i sjø, skal det utarbeides en faglig dokumentert handlingsplan for hvordan miljøgiftene skal behandles. Handlingsplanen skal legges til grunn for alle søknader om tiltak i sjø.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Jan Marcussen og Marit Marcussen stilte spørsmål ved sin habilitet. Begge ble erklært inhabile, og fratradte behandlingen.

Det ble gitt signaler fra flere av medlemmene at de neppe ville godkjenne planformålet fritidsbolig, men det ble ikke foreslått endringer i planen før høring.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Jan Marcussen og Marit Marcussen tiltrådte møtet igjen

Vedtak

Planutvalget finner at det er noe manglende faglig dokumentasjon for planutkastet, og innkomne merknader er ikke kommentert. Utvalget har derfor vært i tvil om planen skal returneres for bedre utredning. Siden dette gjelder endring av en eksisterende og relativt ny reguleringsplan med oversiktelige forhold, finner likevel planutvalget å kunne legge planen ut til høring etter til §27-1 pl.b.l.

Før høringen gjennomføres må plankartet endres slik at bevaringskravuren i nåværende reguleringsplan beholdes, samtidig som det beskrives hva som kan tillates revet. Det må ellers gis følgende tilføyelse til planbestemmelsene:

Før det kan foretas mudring eller byggearbeider i sjø, skal det utarbeides en faglig dokumentert handlingsplan for hvordan miljøgiftene skal behandles. Handlingsplanen skal legges til grunn for alle søknader om tiltak i sjø.

PS 14/08 Reguleringsplan for Hovedgaten 10(Johnsen-eiendommen m.m.) - Offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å legge reguleringsplan for Hovedgaten 10 ut til offentlig høring i henhold til §27-1 i plan og bygningsloven når følgende planrevisjoner er gjennomført i det fremlagte planutkastet datert 25.01.2008.

1. Reguleringsplanen benevnes ”Del av Tvedestrand sentrum – Hovedgaten 1-18”

2. Det tas inn krav i bestemmelsene om at etasjen i gateplan kun skal kunne benyttes til forretning/kontor eller allmenntillegte formål.
3. Krav til parkeringsdekning pr. leilighet og pr. m² øvrig bruksareal tas inn i reguleringsbestemmelsene
4. Det settes rekkefølgekrav som sikrer at ny bygningsmasse ikke kan tas i bruk uten at det er opparbeidet eller sikret parkeringsdekning i henhold til godkjent dimensjonering.
5. Kravene til gateutforming med mer som er nedfelt i miljøgateplanen tas inn i reguleringsbestemmelsene.
6. Det tas inn krav i bestemmelsene om at større byggetiltak innefor planområdet skal behandles politisk av planutvalget.
7. Pkt. 11.1 i bestemmelsene gis slik ordlyd: Når særlege grunner foreligger, kan planutvalget gi dispensasjon fra denne reguleringsplan etter at uttalelse fra fylkeskommunens kulturretat er innhentet.

Administrasjonen gis fullmakt til å legge planen ut til offentlig høring når ovennevnte krav er innarbeidet i planen.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Erling Holm påpekte at det er planutvalget og ikke kommunestyret som legger planen ut til høring.

Med denne rettelsen ble rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget vedtar å legge reguleringsplan for Hovedgaten 10 ut til offentlig høring i henhold til §27-1 i plan og bygningsloven når følgende planrevisjoner er gjennomført i det fremlagte planutkastet datert 25.01.2008.

1. Reguleringsplanen benevnes ”Del av Tvedestrand sentrum – Hovedgaten 1-18”
2. Det tas inn krav i bestemmelsene om at etasjen i gateplan kun skal kunne benyttes til forretning/kontor eller allmenntillegte formål.
3. Krav til parkeringsdekning pr. leilighet og pr. m² øvrig bruksareal tas inn i reguleringsbestemmelsene
4. Det settes rekkefølgekrav som sikrer at ny bygningsmasse ikke kan tas i bruk uten at det er opparbeidet eller sikret parkeringsdekning i henhold til godkjent dimensjonering.
5. Kravene til gateutforming med mer som er nedfelt i miljøgateplanen tas inn i reguleringsbestemmelsene.
6. Det tas inn krav i bestemmelsene om at større byggetiltak innefor planområdet skal behandles politisk av planutvalget.
7. Pkt. 11.1 i bestemmelsene gis slik ordlyd: Når særlege grunner foreligger, kan planutvalget gi dispensasjon fra denne reguleringsplan etter at uttalelse fra fylkeskommunens kulturretat er innhentet.

Administrasjonen gis fullmakt til å legge planen ut til offentlig høring når ovennevnte krav er innarbeidet i planen.

PS 15/08 Klagesak- Overbygg uteplass på 92/24, Ulevåg. Fylkesmannen er klager

Gnr.: 92, Bnr.: 24

Tiltakshaver: Tom E. Johnsen

Ansvarlig søker: Forente arkitektkontorer as

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget/klagenemnda opprettholder planutvalgets vedtak av 13.11.07 om overdekt uteplass. Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Planutvalget /klagenemnda slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

2. Planutvalget gir Fylkesmannen i Aust-Agder medhold i klagen

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Erling Holm fremmet rådmannens alternativ 1. Holms forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Planutvalget/klagenemnda opprettholder planutvalgets vedtak av 13.11.07 om overdekt uteplass. Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget /klagenemnda slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

PS 16/08 Klagesak - Oppføring av bolighus på 59/23 ved Tveite. Tiltakshaver er klager.

Gnr.: 59, Bnr.: 23

Tiltakshaver: Christian Ramleth

Ansvarlig søker:

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken behandlet etter Jordloven.

Komite for Plan, teknikk og natur opprettholder landbrukssjefens vedtak av 04.10.2007.

Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Vedtaker er hjemlet i jordlovens §12. Komite for Plan, teknikk og natur slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken behandlet etter Plan og bygningsloven

1. Planutvalget/klagenemda opprettholder byggesaksleders vedtak av 04.12.07. Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget /klagenemda slutter seg til rådmannens vurdering.
2. Dispensasjonsgebyret reduseres skjønnsmessig til kr 7 250.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Jan Marcussen fremmet følgende forslag:

1. Planutvalget gir tillatelse som omsøkt i forhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Det må tas hensyn til støyproblemer og tiltak mot dette i en byggesøknad.
2. Dispensasjonsgebyret reduseres skjønnsmessig til kr 7 250.

Administrasjonen påpekte at saken også må behandles etter jordloven i teknikkomiteen, og at det må presenteres en samlet sak for behandling i kommunestyret.

Jan Marcussens forslag, med administrasjonens tilføyelse ble enstemmig vedtatt

Innstilling

1. Planutvalget gir tillatelse som omsøkt i forhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Det må tas hensyn til støyproblemer og tiltak mot dette i en byggesøknad.
2. Dispensasjonsgebyret reduseres skjønnsmessig til kr 7 250.

Saken skal også behandles etter jordloven i teknikk-, plan og naturkomite og det må deretter presenteres en samordnet sak for behandling i kommunestyret.

PS 17/08 Dispensasjon og byggetillatelse - Riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge 75/93

Gnr.: 75, Bnr.: 93

Tiltakshaver: Randi Andreassen

Ansvarlig søker: Arkitekt Bengt G. Michalsen AS

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav jfr. utfyllende bestemmelser til arealdel av kommuneplanen jfr. også Pbl § 20-4. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
Bryggens utforming og størrelse må reduseres noe. Det gis dispensasjon til to alternative bryggeløsninger.
 - 1.1. Alternativ 1:
Bryggefront reduseres fra 4 til 3 meter. Bryggens lengde tillates som omsøkt på 5 meter. Bryggen må imidlertid utformes rektangulært, det tillates ikke en slik ”kjegleform” som de innsendte tegninger legger opp til.
 - 1.2. Alternativ 2:
Bryggefront på 4 meter som omsøkt, bryggen må imidlertid trekkes en meter tilbake

mot land, dvs. 4 meter. Bryggen må utformes rektangulært, det tillates ikke en slik "kjegleform" som de innsendte tegninger legger opp til.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

2. Planutvalget gir rammetillatelse i samsvar med søknaden og på grunnlag av innsendt kontrollerklæring for prosjektering fra Arkitekt Bengt G. Michalsen AS.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
3. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 3.1. Kommunen etter søknad har gitt igangsetningstillatelse.
 - 3.2. Nytt situasjonskart der det valgte alternativ er inntegnet i målestokk er innsendt og godkjent av kommunen.
 - 3.3. Hele utførelsen er belagt med ansvarsrett
 - 3.4. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
4. 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.
5. Etter SAK § 25 skal ansvarlig foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
6. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
7. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
 - Arkitekt Bengt G. Michalsen AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Arkitekt Bengt G. Michalsen AS godkjennes for prosjektering av bygningstiltak 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 - 12.02.2008

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav jfr. utfyllende bestemmelser til arealdel av kommuneplanen jfr. også Pbl § 20-4.
Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Bryggens utforming og størrelse må reduseres noe. Det gis dispensasjon til to alternative bryggeløsninger.

1.1. Alternativ 1:

Bryggefront reduseres fra 4 til 3 meter. Bryggens lengde tillates som omsøkt på 5 meter. Bryggen må imidlertid utformes rektangulært, det tillates ikke en slik "kjegleform" som de innsendte tegninger legger opp til.

1.2. Alternativ 2:

Bryggefront på 4 meter som omsøkt, bryggen må imidlertid trekkes en meter tilbake mot land, dvs. 4 meter. Bryggen må utformes rektangulært, det tillates ikke en slik "kjegleform" som de innsendte tegninger legger opp til.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

2. Planutvalget gir rammetillatelse i samsvar med søknaden og på grunnlag av innsendt kontrollerklæring for prosjektering fra Arkitekt Bengt G. Michalsen AS.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
3. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 3.1. Kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse.
 - 3.2. Nytt situasjonskart der det valgte alternativ er inntegnet i målestokk er innsendt og godkjent av kommunen.
 - 3.3. Hele utførelsen er belagt med ansvarsrett
 - 3.4. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
4. 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.
5. Etter SAK § 25 skal ansvarlig foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
6. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
7. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
 - Arkitekt Bengt G. Michalsen AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Arkitekt Bengt G. Michalsen AS godkjennes for prosjektering av bygningstiltak 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 18/08 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Valbergheia for tillegging av tilleggsareal og ettergodkjenning av planering, samt tillatelse til utomhusarbeider på 2/193, Valbergheia

Gnr.: 2, Bnr.: 193

Tiltakshaver: Elisabeth Gjørup

Ansvarlig søker:

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for Valbergheia for å legge et stykke av friluftsområdet F1 til 2/193 og ettergodkjenne planering av dette stykket. Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse.
2. Planutvalget ettergodkjenner ikke planeringsarbeidet i friluftsområdet F 1. Stykket må så langt det er mulig tilbakeføres til den opprinnelig tilstand. Frist for tilbakeføring er 1mnd etter endelig vedtak i saken.
Byggesaksleder bestemmer hva som er tilfredsstillende tilbakeføring. Planutvalget varslers om at det kan gis pålegg om tilbakeføring og at ulovlig byggearbeid vil bli behandlet etter plan og bygningslovens kapittel XIX.
3. Planutvalget gir tillatelse til planering av tomt (som vist på reguleringsplanen) og utvidelse av terrasse som omsøkt.
4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - a. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
 - b. Tiltaket må utføres i samsvar med reguleringsplanen.
5. Kommunen bestemmer at det ikke er nødvendig med ansvarsrett på tiltaket fordi det er lite og innebærer liten risiko. Jfr SAK § 13

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.

Saksprotokoll i Planutvalg - 12.02.2008

Behandling

Erling Holm (H) forslø at saken utsettes for befarung.

Holms forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes for befarung

