



Utvalg: **Teknikk, plan- og naturkomite**

Møtested: Administrasjonsbygget

Dato: 06.12.2011

Tid: 18:00 – 20:00

Faste representanter som møtte:

Solveig Annette Røvik	MEDL	TTL
Jan Marcussen	NESTL	TTL
Line Mørch	MEDL	V
Haldis Kverum Carlsen	MEDL	KRF
Erling Holm	LEDER	H
Carl F. Bertelsen	MEDL	H
Birgitt Kristin Fidgett	MEDL	TTL
Geir Grimsland	MEDL	AP

Faste representanter som hadde forfall:

Jørgen Goderstad	MEDL	SP
------------------	------	----

Vararepresentanter som møtte:

Marit Christine Olsen	VARAREPR	SP
-----------------------	----------	----

Fra administrasjonen møtte:

Øyvind Johannesen	Kommunalsjef
Svein O Dale	Enhetsleder
Katrine Solheim Aas	Landbruksrådgiver

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 18/11	Søknad om konsesjon på vilkår på gnr 74 bnr 40- Borøy
PS 19/11	Byggesak Hovedgaten 10-18 - Avvik og ulovlighetsoppfølging
PS 20/11	Saksframlegg: Klage på vedtak i sak D-179/11 - vindusutforming gnr 84 bnr 18 - Gjevinggården
PS 21/11	Rammetillatelse II - Oppføring av leilighetsbygg på gnr. 74, bnr.244,247 - Labakken
PS 22/11	Referat- og drøftingssaker : - Oppfølging av boplikten

Referatsak

RS 56/11	Vedtak - tillatelse til anlegg av vei til tomt B3 på gnr 75 bnr 302 reguleringsplan for Kalven
RS 57/11	Vedtak: Igangsettingstillatelse for påbygg og bruksendring gnr 74 bnr 149 - Hovedgata
RS 58/11	Vedtak - dispensasjon og tillatelse til oppføring av enebolig gnr 32 bnr 63 Gladstad
RS 59/11	Vedtak - igangsettingstillatelse for oppføring av bolig - gnr 76 bnr 302
RS 60/11	Vedtak - ferdigattest oppføring bolig og garasje Valbergheia 22. Tidl. reg. Forum Vinsak
RS 61/11	Vedtak - tillatelse til oppføring av tilbygg vindfang og renovering av bad gnr 32 bnr 12 Solbergveien 46
RS 62/11	Vedtak fradeling av parsell ihht reguleringsplan for Hagefjorden
RS 63/11	Vedtak - fradeling av parsell fra gnr 76 bnr 277 ihht reguleringsplan for Hagefjorden
RS 64/11	Vedtak tillatelse til fradeling av 2 parseller til boligformål på gnr 75 bnr 302 - ihht reguleringsplan Sia
RS 65/11	Vedtak - Ferdigattest kjøpesenter; Forretning/kontor/parkering, gnr 58 bnr 56 Bergsmyr.
RS 66/11	Vedtak - tillatelse til grunnarbeider for enebolig og garasje gnr 58 bnr 146 tomt 5 Bergsmyr Amfi
RS 67/11	Vedtak - tillatelse til fradeling av 2 hytter og 1 næringsbygg gnr 89 bnr 32 Halskilen
RS 68/11	Vedtak - tillatelse til bruksendring gnr 80 bnr 1 Østre Askerøy
RS 69/11	Vedtak - igangsetting anlegg av utslipp fra fritidsbolig på gnr 65 bnr 27 - Laget
RS 70/11	Vedtak - rammetillatelse for oppføring av bolig gnr 2 bnr 205 - Valbergheia terrasse
RS 71/11	Vedtak - ferdigattest tilbygg med bad til eksisterende hytte gnr 97 bnr 85

Skibones

- RS 72/11 Vedtak - tillatelse til tilbygg hytte Borøya gnr 76 bnr 212
- RS 73/11 Vedtak - Søknad om gjenoppbygging av gammel garasje på gnr 28 bnr 80 - Fururabben 2
- RS 74/11 Vedtak - tillatelse til å flytte gammel skytestein gnr 84 bnr 211 - Rota
- RS 75/11 Vedtak - tillatelse til oppføring av tak over inngangsparti gnr 53 bnr 54
- RS 76/11 Vedtak - igangsettingstillatelse for grunnarbeid for leilighetsbygg på gnr 28 bnr 33 Spillemannsbekken
- RS 77/11 Vedtak: Ferdigattest for endringer Lyngør Fyr gnr 84 nbr 12 Lyngør Fyr
- RS 78/11 Vedtak - Tillatelse til tilbygg til redskapsbod gnr 33 bnr 44 og 63 Korsen
- RS 79/11 Vedtak: Oppgradering av atkomst over Sandsheia gnr 86 bnr 22
- RS 80/11 Vedtak - Ferdigattest ang oppføring av bolig gnr 5 bnr 53 - Utsikten 70
- RS 81/11 Vedtak: Godkjenning av ansvarleg foretak for utførelse - gnr 74 bnr 42

Merknader til innkalling og saksliste

Ingen merknader

Merknader til protokoll

Ingen merknader

Tvedestrand, 6.12.2011

Øyvind Johannesen
Kommunalsjef

Svein O Dale
Enhetsleder

PS 18/11 Søknad om konsesjon på vilkår på gnr 74 bnr 40- Borøy

Rådmannens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre gir ikke Aase Marie Larsen konsesjon på erverv av gnr 76 bnr 40 (Borøya), jfr. konsesjonsloven §§ 2 og 10.

Det settes en frist på tre måneder for eier til å sørge for at konsesjonsvilkårene oppfylles, jfr. konsesjonsloven § 18.

Begrunnelse: Se saksutredning.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 06.12.2011

Behandling

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig tilrådd.

Innstilling

Tvedestrand kommunestyre gir ikke Aase Marie Larsen konsesjon på erverv av gnr 76 bnr 40 (Borøya), jfr. konsesjonsloven §§ 2 og 10.

Det settes en frist på tre måneder for eier til å sørge for at konsesjonsvilkårene oppfylles, jfr. konsesjonsloven § 18.

Begrunnelse: Se saksutredning.

PS 19/11 Byggesak Hovedgaten 10-18 - Avvik og ulovlighetsoppfølging

Rådmannens forslag til vedtak

Fremlegges i møte 6 desember

Saksprotokoll i Teknisk, plan- og naturkomite - 06.12.2011

Behandling

Jan Marcussen stilte spørsmål ved sin habilitet og fratrådte (= 8 voterende)

Ved voteringen ble Marcussen enstemmig erklært inhabil, jfr. §6, 2 ledd

Vararep. Aasulv Løvdal tiltrådte (= 9 voterende)

Tillegg til saksutsendelsen som ble levert ut i møtet:

- Notat av 6.12.2012 fra ark. Søyland
- Brev av 2.12.2011 fra Agder Consult
- Referat av 1.12.2011 fra Øyvind Stokke
- Brev av 6.12.2011 fra adv. Sørli
- Reglement sanksjonsbestemmelser
- Tillegg til saksfremstilling/innstilling til vedtak

Rådmannens forslag til vedtak fremsatt i møtet:

Komiteen finner det lite tilfredstillende at bygget har vært i bruk i ca. 2 år uten at det enda er søkt om ferdigattest, og uten at alle påviste avvik er blitt lukket, dette til tross for at feilene flere ganger er blitt lovt utbedret innenfor frister som for lengst er oversittet. Det er for øvrig alvorlig at det flere ganger er gjennomført omprosjektering uten at dette er belagt med ansvarsrett, og at det er gjennomført endringer uten at dette er søkt om eller godkjent fra kommunens side.

Rådmannen gis fullmakt til å utferdige pålegg med hjemmel etter §32-3 der det gis frist for å få utbedret de avvik som er beskrevet i brev av 6.12.2011 fra ansvarlig søker, og de avvik som vil fremkomme i brannrapport som er under utarbeidelse. Fristene fastsettes i samråd med ansvarlig søker slik at de er realistisk gjennomførbare. I tillegg må det også fremlegges kontrollerklæring for at ventilasjonsanlegget er utført som forutsatt, jfr. brev fra ansvarlig søker av 1.11.2011. Samtidig med pålegg om retting fastsettes en tvangsmulkt på kr...../dag som løper fra fristoverskridelsen for retting og så lenge det ulovlige forhold varer, jfr. §32-5 i plan og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages i løpet av 3 uker i henhold til bestemmelsene i plan og bygningsloven.

Etter drøfting i komiteen foreslo Geir Grimslund at tvangsmulkten settes til kr. 3.000,-/dag.

Line Mørch foreslo at ”..så lenge det ulovlige forhold varer..” endres til ”..så lenge ulovlige forhold varer..”

Rådmannens innstilling med Grimslunds beløpsforslag og Mørchs endringsforslag ble enstemmig vedtatt:

Vedtak

Komiteen finner det lite tilfredstillende at bygget har vært i bruk i ca. 2 år uten at det enda er søkt om ferdigattest, og uten at alle påviste avvik er blitt lukket, dette til tross for at feilene flere ganger er blitt lovt utbedret innenfor frister som for lengst er oversittet. Det er for øvrig alvorlig at det flere ganger er gjennomført omprosjektering uten at dette er belagt med ansvarsrett, og at det er gjennomført endringer uten at dette er søkt om eller godkjent fra kommunens side.

Rådmannen gis fullmakt til å utferdige pålegg med hjemmel etter §32-3 der det gis frist for å få utbedret de avvik som er beskrevet i brev av 6.12.2011 fra ansvarlig søker, og de avvik som vil fremkomme i brannrapport som er under utarbeidelse. Fristene fastsettes i samråd med ansvarlig søker slik at de er realistisk gjennomførbare. I tillegg må det også fremlegges kontrollerklæring for at ventilasjonsanlegget er utført som forutsatt, jfr. brev fra ansvarlig søker av 1.11.2011.

Samtidig med pålegg om retting fastsettes en tvangsmulkt settes til kr. 3.000,-/dag som løper fra fristoverskridelsen for retting, og så lenge ulovlige forhold varer, jfr. §32-5 i plan og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages i løpet av 3 uker i henhold til bestemmelsene i plan og bygningsloven.

Løvdal fratrådte og Marcussen gjeninnttrådte.

PS 20/11 Saksframlegg: Klage på vedtak i sak D-179/11 - vindusutforming gnr 84 bnr 18 - Gjevinggården

Gnr.: 84, Bnr.: 18

Tiltakshaver: Espen Giving Nilsen

Ansvarlig søker: Arkitekt Goutbeek

Klager: Arkitekt Goutbeek på vegne av tiltakshaver

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget opprettholder delegert vedtak i sak 179/11 BD, av dato 16. juni 2011 og viser også til pbl. § 29-2. Vinduene skal utføres med samme utforming og karmmål som dagens vinduer. Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 06.12.2011

Behandling

I møtet kom det frem at vinduene allerede er montert med feil utførelse, til tross for at det aldri er innvilget tillatelse for dette.

Line Mørch fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge

Forslaget til Mørch ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Klagen tas til følge

PS 21/11 Rammetillatelse II - Oppføring av leilighetsbygg på gnr. 74, bnr.244,247 - Labakken

Rådmannens forslag til vedtak

Delegert vedtak om rammetillatelse gitt i sak 336/11 av 21.10.2011 oppheves som følge av manglende delegasjonsfullmakt i denne saken.

Det gis rammetillatelse til endring når det gjelder oppføring av boligbygg og garasjebygg samt opparbeidelse av utearealer i samsvar med søknaden av 28.06.2011.

1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1.1. Bygningene skal plasseres som angitt i tidligere vedtak og gjeldende plangrunnlag, med de endringer som er godkjent. Det må innsendes situasjonskart der det framgår eksakte og målsatte avstander til senter av veg, veggrense, avstander til andre bygg og eiendomsgrenser. Det må også påføres regulerte formålsgrenser, og dagens situasjon. Leveres i SOSI standard, versjon 4.2 eller 4.3.
- 1.2. Plassering av alle tiltak skal utføres av ansvarlig foretak med ansvar i tiltaksklasse 2, dokumenteres ved igangsettingssøknad.
- 1.3. Det skal være min. 1,5 m² bod innomhus eller oppbevaringsskap min. 2 m lengde i hver boenhet utenom sportsboder.
- 1.4. Det må fremlegges oversikt over størrelser på utearealer for den enkelte boenhet og for samlet utvendig felles areal.
- 1.5. Bygninger for opphold skal sikres mot radoninntrenging i samsvar med TEK 07 § 13-5.
- 1.6. Øvrige vilkår i rammetillatelse av 22. mars 2011 skal følges.
- 1.7. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis.

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket finnes på vedlagt skriv.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 06.12.2011

Behandling

Jan Marcussen stilte spørsmål ved sin habilitet og fratrådte (= 8 voterende)

Ved voteringen ble Marcussen enstemmig erklært inhabil, jfr. §6, 2 ledd

Vararep. Aasulv Løvdal tiltrådte (= 9 voterende)

Administrasjonen orienterte om at det er kommet en henvendelse fra adv. Harald Øyvind Hol som prosederer på at saken fremdeles er beheftet med feil hva angår tidligere nabovarsling. Hol representerer 2 av naboene. Rådmannen vurderer det slik at saken kan behandles, da naboene har fått uttale seg til byggesøknaden med nåværende utforming tidligere.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Delegert vedtak om rammetillatelse gitt i sak 336/11 av 21.10.2011 oppheves som følge av manglende delegasjonsfullmakt i denne saken.

Det gis rammetillatelse til endring når det gjelder oppføring av boligbygg og garasjebygg samt opparbeidelse av utearealer i samsvar med søknaden av 28.06.2011.

1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1.1. Bygningene skal plasseres som angitt i tidligere vedtak og gjeldende plangrunnlag, med de endringer som er godkjent. Det må innsendes situasjonskart der det framgår eksakte og målsatte avstander til senter av veg, veggrense, avstander til andre bygg og eiendomsgrenser. Det må også påføres regulerte formålsgrenser, og dagens situasjon. Leveres i SOSI standard, versjon 4.2 eller 4.3.
- 1.2. Plassering av alle tiltak skal utføres av ansvarlig foretak med ansvar i tiltaksklasse 2, dokumenteres ved igangsettingssøknad.
- 1.3. Det skal være min, 1,5 m² bod innomhus eller oppbevaringsskap min. 2 m lengde i hver boenhet utenom sportsboder.
- 1.4. Det må fremlegges oversikt over størrelser på utearealer for den enkelte boenhet og for samlet utvendig felles areal.
- 1.5. Bygninger for opphold skal sikres mot radoninntrenging i samsvar med TEK 07 § 13-5.
- 1.6. Øvrige vilkår i rammetillatelse av 22. mars 2011 skal følges.
- 1.7. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis.

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket finnes på vedlagt skriv.

Løvdal fratrådte og Marcussen gjeninntrådte.

PS 22/11 Referat- og drøftingssaker :

- Oppfølging av boplikten – Notat datert 28.11.11 med rapport over de sakene som er fulgt opp etter konsesjonsloven vedrørende overholdelse av boplikten ble gjennomgått. Komiteen ba rådmannen legge frem sak om hvilken **prosess** som bør gjennomføres i forhold til en sak om boplikten i kommunen på bakgrunn av tidligere vedtak i kommunestyre.
- Komiteen drøftet opplæringsbehovet særlig i forhold til den nye plan- og bygningsloven. Rådmannen bes komme tilbake med et konkret opplæringsopplegg.
- Saksinnkalling. Praksis fra tidligere videreføres, d.v.s. at saksvedleggene ikke sendes ut i papirformat, men kun legges ut på nett. Inntil videre sendes fargelagte plankart ut i papirformat, og komited medlemmer som ønsker papirkopi av vedleggene kan få det ved å henvende seg i servicetorget
- Protokoll. Medlemmene ble oppfordret til å sjekke protokollen så snart den er lagt ut på nett, og gi tilbakemelding til møtesekretær om det oppdages feil.

