



**Utvalg:** Planutvalg  
**Møtested:** Administrasjonsbygget  
**Dato:** 21.04.2009  
**Tid:** 18:00 – 20:00

**Faste representanter som møtte:**

Erling Holm	Leder	H
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:**

Reidunn Kaddeberg	Representant	Ap
-------------------	--------------	----

**Vararepresentanter som møtte:**

Aasulv Løvdal	Representant	TTL
---------------	--------------	-----

**Fra administrasjonen møtte:**

Svein O. Dale	Enhetsleder
Asbjørn Aanonsen	Miljøvernrådgiver

**Saksliste**

Saksnr	Innhold
PS 24/09	Dispensasjon fra plankrav, riving og bygging av ny bolig på 76/168 - Brennvika Borøy. Behandling av endret søknad
PS 25/09	Klagesak. Melding om oppføring av brygge på 75/74. Nabo er klager.
PS 26/09	Klagesak. Fradeling av boligtomt på 84/26 - Hagen Gjeving. Rekvirent er klager.
PS 27/09	Reguleringsplan for Svabukta II, behandling etter offentlig høring
PS 28/09	Reguleringsplan for Dypvåg brygg mm. - offentlig høring
PS 29/09	Reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt - egengodkjenning
PS 30/09	Referat- og drøftingssaker

## Delegasjonssaker

- RS 139/09 Vedtak: Tiltak på tomt - støttemur GB 84/511 - Saltrø, Gjeving
- RS 140/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av parsell til boligformål gnr 70 bnr 11 - Laget
- RS 141/09 Vedtak - Tilbygg/ombygging av eksisterende fritidsbolig på 88/70 - Dypvåg prestegårdsskog
- RS 142/09 Vedtak: Dispensasjon fra kommuneplanens areadle og bygge- og deleforbud PBl § 17.2 for utvidelse av felles brygge og båtopptrekk på GB 81/121- Sandbukta
- RS 143/09 Dispensasjon fra plankrav for oppføring av terrasse og hagestue på GB29/95 - Bakkevei
- RS 144/09 Vedtak - godkjenning av mindre reguleringsendring på hyttefeltet Hantho, gnr 6 bnr 76- justering av grenser
- RS 145/09 Vedtak: Dispensasjon fra PBL og plankrav i Kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 84/182,380
- RS 146/09 Vedtak: Endring av tillatelse, ny plassering - GB 84/636 - Gjeving
- RS 147/09 Vedtak - tillatelse til oppføring av fritidsbolig gnr. 6 bnr. 76 Hantho hyttefelt
- RS 148/09 Vedtak - tillatelse til oppføring av dobbelgarasje gnr 2 bnr 180 Valbergheia
- RS 149/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av tilleggsareal gnr 28 bnr 55 - Fururabben 16
- RS 150/09 Vedtak - Igangsettingstillatelse 1, grunnarbeid og planering på 2/127 mfl - Tangen
- RS 151/09 Vedtak - tillatelse til tilbygg bolig gnr 59 bnr 52 Kollåsveien
- RS 152/09 Vedtak - Tillatelse til endret plassering av bolig på 82/168 - Lyngør
- RS 153/09 Vedtak - tillatelse til tilbygg til eksisterende bolig gnr 73 bnr 55 - Songe
- RS 154/09 Medhold i klage ang. tilbygg uthus og oppføring båthus, Epleviktangen
- RS 155/09 Vedtak - Ferdigattest fritidsbolig på 88/29 - Prestegårdsskogen Dypvåg
- RS 156/09 Vedtak: Dispensasjon fra byggegrense, oppføring av bolig og garasje på Valbergheia 12 - GB 2/207
- RS 157/09 Vedtak: Endring av tillatelse/reviderte tegninger på GB 78/180 - Sandøya
- RS 158/09 Vedtak - endring av tidligere tillatelse for oppføring av fritidsbolig gnr 6 bnr 108 - Hantho
- RS 159/09 Søknad om grunnarbeider renske tomt legge dreneringsrør fylle igjen søkk i tomt gnr 59 bnr 341 Svartkjennveien 39
- RS 160/09 Melding om oppføring av driftsbygning gnr 78 bnr 2 Orkjerr Sandøya
- RS 161/09 Svar på melding om oppføring av driftsbygning på 78/2- Orkjerr Sandøya
- RS 162/09 Vedtak - Igangsettingstillatelse 2, resterende arbeider på 58/85 - Agder Sentralvaskeri, Industrivn 9
- RS 163/09 Vedtak - Ferdigattest båtbu på 94/4 - Apallen
- RS 164/09 Vedtak - Ferdigattest fritidsbolig på 1/6 - Epleviktangen
- RS 165/09 Vedtak: Dispensasjon fra fområl i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til eks. bolig på GB 87/ 13 - Reinsfjell
- RS 166/09 Vedtak tillatelse til fradeling av ny tomt nr 17 gnr 84 bnr 581 Einersvika

## Gjeving

- RS 167/09 Vedtak: Dispensasjon fra plankrav for rammetillatelse bolig - parsell av GB 84/126- Rota
- RS 168/09 Vedtak - Riving av skur og utvidelse av snuplass på 2/209 - Nyvei 41
- RS 169/09 Vedtak - tillatelse til oppføring av enebolig gnr 82 bnr 175 - Lyngør
- RS 170/09 Svar på melding om 2 båtbuer på gnr 84 bnr 52 - Rotastranda - Gjeving

### **Merknader til protokoll**

Ingen merknader.

### **Merknader til innkalling og saksliste**

Ingen merknader.

Tvedestrand 21.04.2009

Svein O. Dale

Enhetsleder

# PS 24/09 Dispensasjon fra plankrav, riving og bygging av ny bolig på 76/168 - Brennvika Borøy. Behandling av endret søknad

Gnr.: 76, Bnr.: 168

Tiltakshaver: Siri og Carl F. Bertelsen

Ansvarlig søker: Arkitekt Stokkebokjær AS

## Rådmannens forslag til vedtak:

*Oppheving av tidligere vedtak*

1. Planutvalget opphever eget vedtak i sak 80/08 fra møte 9.12.2008.

*Dispensasjon fra plankravet etter arealdel av kommuneplan.*

2. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.2a for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

2.1. Max mønehøyde skal være 7,5 m

2.2. Største fasadelengde mot NØ skal være 11,4 m.

2.3. Største fasadelengde mot NV skal være 12,9 m. Fasaden skal framstå som et smalere hovedbygg med tilbygg.

2.4. Boligen skal trekkes tilbake i forhold til eksisterende bolig. Ny plassering skal være som vist på situasjonsplan d 16.72007, sist revidert 10.2.2009.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

*Rammetillatelse*

- Planutvalget gir rammetillatelse til riving av eksisterende bolig.
- Planutvalget gir rammetillatelse til oppføring av ny bolig i samsvar med ansvarlig prosjekterendes konsept sist revidert 10.2.2009.

*Tillatelsen gis på følgende vilkår:*

- Boligen skal ha en størrelse og plassering i samsvar med vilkårene for dispensasjon fra plankravet.

*Arbeidene tillates ikke igangsatt før:*

1. Kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse.

2. Kommunen etter søknad har godkjent miljøsaneringsplan.

3. Kommunen har innvilget tiltakshavers søknad om sanitærabonnement.

4. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.

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. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker sende inn alle kontrollerklæringer for utførelse og be om ferdigattest.

8. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:

– Arkitekt Stokkebokjær AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

– Arkitekt Stokkebokjær AS godkjennes for prosjektering av bolig 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 - 21.04.2009**

### **Behandling**

Erling Holm stilte spørsmål ved sin habilitet og fratrådte.(= 8 voterende)

Jan Marcussen overtok møteledelsen. Ved voteringen ble Holm enstemmig erklært inhabil.

Jan Marcussen fremmet rådmannens forslag til vedtak

Marcussens forslag ble enstemmig vedtatt

Erling Holm gjeninntretr (=9 voterende)

### **Vedtak**

*Oppheving av tidligere vedtak*

1. Planutvalget opphever eget vedtak i sak 80/08 fra møte 9.12.2008.

*Dispensasjon fra plankravet etter arealdel av kommuneplan.*

2. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.2a for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

2.1. Max mønehøyde skal være 7,5 m

2.2. Største fasadelengde mot NØ skal være 11,4 m.

2.3. Største fasadelengde mot NV skal være 12,9 m. Fasaden skal framstå som et smalere hovedbygg med tilbygg.

2.4. Boligen skal trekkes tilbake i forhold til eksisterende bolig. Ny plassering skal være som vist på situasjonsplan d 16.72007, sist revidert 10.2.2009.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

### *Rammetillatelse*

- Planutvalget gir rammetillatelse til riving av eksisterende bolig.
- Planutvalget gir rammetillatelse til oppføring av ny bolig i samsvar med ansvarlig prosjekterendes konsept sist revidert 10.2.2009.

*Tillatelsen gis på følgende vilkår:*

- Boligen skal ha en størrelse og plassering i samsvar med vilkårene for dispensasjon fra plankravet.

*Arbeidene tillates ikke igangsatt før:*

1. Kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse.
2. Kommunen etter søknad har godkjent miljøsaneringsplan.
3. Kommunen har innvilget tiltakshavers søknad om sanitærabonnement.
4. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
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. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker sende inn alle kontrollerklæringer for utførelse og be om ferdigattest.
8. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
  - Arkitekt Stokkebokjær AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
  - Arkitekt Stokkebokjær AS godkjennes for prosjektering av bolig 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 25/09 Klagesak. Melding om oppføring av brygge på 75/74. Nabo er klager.**

**Gnr.: 75, Bnr.: 74**

**Tiltakshaver: Kjell Jenssen**

**Ansvarlig søker:**

## **Rådmannens forslag til vedtak:**

Planutvalget/klagenemnda opprettholder rådmannens tillatelse til å ha flytebryggene liggende midlertidig på plassen til saken er behandlet. 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.

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 21.04.2009**

### **Behandling**

Rådmannens vedtaksforslag ble enstemmig vedtatt

### **Vedtak**

Planutvalget/klagenemnda opprettholder rådmannens tillatelse til å ha flytebryggene liggende midlertidig på plassen til saken er behandlet. 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 26/09 Klagesak. Fradeling av boligtomt på 84/26 - Hagen Gjeving. Rekvirent er klager.**

**Gnr.: 84 , Bnr.: 26**

**Rekvirent: Eldbjørg og Kåre Hagen**

**Tiltakshaver:**

**Ansvarlig søker:**

## **Rådmannens forslag til vedtak:**

Planutvalget/klagenemnda opprettholder byggesaksleders vedtak av 14.1.2009.  
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.

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 21.04.2009**

### **Behandling**

Erling Holm foreslo å utsette saken for befaring i neste møte.

Jan Marcussen ba administrasjonen sjekke opp i feil angivelse av gårds- og bruksnummer.

Ved voteringen ble Holms utsettelsesforslag enstemmig vedtatt

### **Vedtak**

Saken utsettes for befaring i neste møte



# **PS 27/09 Reguleringsplan for Svabukta II, behandling etter offentlig høring**

## **Rådmannens forslag til vedtak**

Planutvalget vedtar at følgende endringer blir innarbeidet i plandokumentene:

1. Det tegnes inn snuplass på veier beregnet for renovasjonsbil, og krav til oppstillingsplass for renovasjon mv. tas inn i reguleringsbestemmelsene slik det er anbefalt fra RTA. Endringene bes utført i samarbeid med RTA, og det bes bekreftet at RTA har akseptert revidert løsning.
2. Teksten vedrørende frisiktsoner endres i samsvar med vegvesenets anbefaling.

Når planen er revidert i samsvar med ovennevnte fremlegges den planutvalget for ny behandling før den oversendes kommunestyret for sluttbehandling.

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 21.04.2009**

### **Behandling**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

### **Vedtak**

Planutvalget vedtar at følgende endringer blir innarbeidet i plandokumentene:

1. Det tegnes inn snuplass på veier beregnet for renovasjonsbil, og krav til oppstillingsplass for renovasjon mv. tas inn i reguleringsbestemmelsene slik det er anbefalt fra RTA. Endringene bes utført i samarbeid med RTA, og det bes bekreftet at RTA har akseptert revidert løsning.
2. Teksten vedrørende frisiktsoner endres i samsvar med vegvesenets anbefaling.

Når planen er revidert i samsvar med ovennevnte fremlegges den planutvalget for ny behandling før den oversendes kommunestyret for sluttbehandling.

# **PS 28/09 Reguleringsplan for Dypvåg brygg mm. - offentlig høring**

## **Rådmannens forslag til vedtak**

Planutvalget vedtar å legge forslag til reguleringsplan av 24.03.2009 ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Når saken kommer tilbake til behandling etter høring bør det også foreligge et utkast til utbyggingsavtale, jfr. kommunestyrets vedtak av 25.03.2008

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 21.04.2009**

### **Behandling**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

### **Vedtak**

Planutvalget vedtar å legge forslag til reguleringsplan av 24.03.2009 ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Når saken kommer tilbake til behandling etter høring bør det også foreligge et utkast til utbyggingsavtale, jfr. kommunestyrets vedtak av 25.03.2008

# **PS 29/09 Reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt - egengodkjenning**

## **Rådmannens forslag til innstilling**

Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt (kart av 15.12.2008 og bestemmelser av 25.03.2009) på følgende vilkår:

1. Maks mønehøyde settes til 5,5 m som foreslått i reviderte bestemmelser
2. Det settes krav i reguleringsbestemmelsene om maks størrelse på 120 m<sup>2</sup> BYA på byggearealet. Det tas da inn i bestemmelsene at plattinger, terrasser og parkeringsareal ikke medregnes innenfor BYA i dette tilfelle.

Rådmannen gis fullmakt til å kunngjøre planen når pålagte revisjoner er gjennomført.

## **Saksprotokoll i Planutvalg - 21.04.2009**

### **Behandling**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

### **Innstilling**

Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt (kart av 15.12.2008 og bestemmelser av 25.03.2009) på følgende vilkår:

1. Maks mønehøyde settes til 5,5 m som foreslått i reviderte bestemmelser
2. Det settes krav i reguleringsbestemmelsene om maks størrelse på 120 m<sup>2</sup> BYA på byggearealet. Det tas da inn i bestemmelsene at plattinger, terrasser og parkeringsareal ikke medregnes innenfor BYA i dette tilfelle.

Rådmannen gis fullmakt til å kunngjøre planen når pålagte revisjoner er gjennomført.

## **PS 30/09 Referat- og drøftingssaker**

### **30/9-1 Orientering om 2 planer under utarbeidelse.**

Asplan Viak presenterte plan om nytt hyttefelt (19 hytter) ved Størrfjell på Borøya, og om revidert og redusert prosjekt for boligområde B1 på Valbergheia. (Agder Boligbyggelag deltok i den siste presentasjonen) Det ble gitt positive tilbakemeldinger for hyttefeltet på Borøya, der det var foretatt en grundig landskapsanalyse som beslutningsgrunnlag for disponering av arealene. Utradisjonelle, men spennende løsninger, var noen av tilbakemeldingene.

Også de nye planene til ABBL fikk en positiv mottakelse, selv om det fremdeles ble reist spørsmål ved om det var planlagt for mange leiligheter i det øverste leilighetskomplekset med hensyn til trafikksituasjonen. (er redusert fra 19 til 12) Saken må ferdigbehandles som en bebyggelsesplan. Saksbehandlingsprosess avklares med administrasjonen.

### **30/09-2 Uterestaurant Tollboden**

Ordføreren har like før møtet bedt administrasjonen redegjøre for hvilke tillatelser som foreligger for påbegynt arbeid med uterestaurant foran tollboden i Bakkeskåt. I møtet ble gitt orientering om at det har vært dialog mellom byggesaksavdelingen, fylkeskommunens kulturavdeling og tiltakshaver. I denne kontakten har man blitt enig om en mulig utførelse, og om byggemeldingsprosess. Det var enighet om at tiltaket måtte byggemeldes med nabovarsling, men arbeidene er likevel påbegynt uten at avtalt byggemelding er sendt inn. Naboen er heller ikke varslet. Byggearbeidene ble ved muntlig kontakt stanset dagen før planutvalgsmøtet. Saken ble lagt frem for planutvalget med anmodning om politiske føringer for hvordan saken skulle håndteres videre. Det ble avholdt befaring i forbindelse med planutvalgets vurdering, og det ble gitt en orientering om hvordan byggearbeidene var tenkt slutført.

Planutvalget finner det kritikkverdig at det er påbegynt byggearbeider uten forutgående byggemelding, og ba rådmannen gi tiltakshaver en advarsel. Planutvalget signaliserte at gjentakelser av denne karakter vil kunne få konsekvenser for firmaets ansvarsrett.

Planutvalget signaliserte også at 1 m bryggebredde utenfor plattformen ikke er tilstrekkelig, og at det må monteres en fastmontert solid rampe fra gangbryggen opp til asfaltert nivå for å sikre god fremkommelighet for barnevogn mv. Det må lages ny trebrygge som sikres med nytt og tilstrekkelig dimensjonert fundament. Under befaringen besto trebryggen av 3 plank i bredden. Det ble uttalt at bredden minimum måtte være det doble.

### **30/9-3 Ekstraordinært planutvalgsmøte**

Det ble bestemt å avholde et ekstraordinært planutvalgsmøte **den 29.04 klokken 15.30** for å behandle klage på reguleringsplan for Hovedgaten 1-18, samt klage på rammetillatelse for ombygging av Johnsenbygget. Klagene er oversendt planutvalgets medlemmer. Sakens parter innkalles til befaring i forkant av møtet for å svare på eventuelle spørsmål. Det er en forutsetning at rådmannen utarbeider sak med innstilling som sendes ut i forkant av møtet på vanlig måte.

Planutvalget ønsker også å få fremlagt en byggesak på Rota, Gjeving, for politisk vurdering til samme møte. (Dispensasjon fra plankrav for ny bolig)

### **30/9-4 Klager på byggesaksforvaltningen**

Flere av planutvalgets medlemmer videreformidlet henvendelser fra publikum på alt for lang saksbehandlingstid selv i enklere byggesaker. Klagene omhandlet også mangel på tilbakemelding om forventet saksbehandlingstid, og inntrykk av et tungrodd system. I de tilfelle høringsmyndighetene (fylkesmannen mfl.) ikke klarer å overholde sine frister for uttalelser, ba planutvalget om at sakene ble tatt opp til behandling så snart fristen var gått ut. Det ble vist til eksempler der sakene ble liggende ubehandlet i mange uker pga. manglende forhåndsuttalelser. Planutvalget ba rådmannen ta grep for å effektivisere saksbehandlingsrutinene slik at søkere får svar innen rimelig tid.

Fra administrasjonen ble det redegjort for de lovmessige krav til saksbehandlingsrutiner, for enhetens arbeidssituasjon og om det faktisk at fagområdet snart vil bli styrket med 1 årsverk. Administrasjonen er klar over at saksbehandlingstiden i flere saker har vært lite tilfredsstillende, og planutvalgets tilbakemelding vil snarlig bli satt på dagsorden i enheten med sikte på å gjennomføre tjenesteforbedrende tiltak.