



Utvalg: Planutvalg
Møtested: Administrasjonsbygget
Dato: 27.01.2009
Tid: 18:00 – 19.30

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:

Reidun Kaddeberg	Representant	AP
------------------	--------------	----

Vararepresentanter som møtte:

Tellef Goderstad	Representant	H
Torbjørn Aanesland (sak.8)	Representant	Ap

Fra administrasjonen møtte:

Svein O Dale	Enhetsleder
--------------	-------------

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 1/09	Reguleringsplan for del av Barlinddalen - klage på egengodkjenning
PS 2/09	Reguleringsplan for del av gnr 96 bnr 1 Nes - 1. gangs behandling
PS 3/09	Anmodning om fornyet reguleringsvurdering for gnr. 6, bnr.43
PS 4/09	Reguleringsplan for Svabukta II - Offentlig høring
PS 5/09	Reguleringsplan for del av Valbergheia II - offentlig høring
PS 6/09	Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for deling og oppføring av bolig på GB 77/56 - Haven
PS 7/09	Reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt - offentlig høring
PS 8/09	Klagesak - Dispensasjon og endring av rammetillatelse for fritidsboliger på 6/72 - Hantho. Tiltakshaver er klager
PS 9/09	Klagesak - Oppføring av fritidsbolig på 86/214- Normannvik. Tiltakshaver er klager
PS 10/09	Reguleringsplan for Solfjeld næringsområde - egengodkjenning

Referatsaker

- RS 1/09 Vedtak - tillatelse til oppføring av tilbygg til anneks gnr. 75 bnr. 158, 186, 261 Snaresund, Borøy
- RS 2/09 Svar på Melding - Revidert forslag ang anlegg av brygge, Holmen-Harbones
- RS 3/09 Vedtak - Tillatelse til sikring av fjellskråning i Søsterdalen
- RS 4/09 Vedtak - ferdigattest bolighus gnr 32 bnr 147 , Glastadheia
- RS 5/09 Vedtak - tillatelse til oppføring av enebolig med garasje og frittstående bod gnr. 59 bnr. 335, Holmsmyrveien
- RS 6/09 Vedtak - ferdigattest fritidsbolig gnr 9 bnr 119, Holmen, Hantho
- RS 7/09 Vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring bolig på gnr 32 bnr 156 - Glastadheia
- RS 8/09 Vedtak - midlertidig brukstillatelse av enebolig gnr 44 bnr 82, Nesheia, tomt 9
- RS 9/09 Vedtak - revidert søknad mudring/mudringsdeponi på gnr 6 bnr 31/15 - Hantho
- RS 10/09 Vedtak - tillatelse til deling av tomt nr H16 ihht reguleringsplan Harbones-Holmen - gnr. 9 bnr. 5, Holmen Hantho
- RS 11/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av tilleggsareal fra gnr. 29 bnr 6, Vestervei, Tvedestrand
- RS 12/09 Vedtak - Ferdigattest på arbeider på 28/7 - Tvedestrand kirkegård
- RS 13/09 Vedtak: Dispensasjon fra byggegrense, oppføring av garasje på GB 2 /157 - Valbergheia 41
- RS 14/09 Melding om renovasjonsbrygge i skjærgårdsparken 78/6 Håholmen
- RS 15/09 Melding om bygging av terrasser, en veranda og et vindfang gnr. 84 bnr. 509, Saltrø hyttefelt
- RS 16/09 Vedtak - ferdigattest bolig gnr 2 bnr 161 Valbergheia 4
- RS 17/09 Vedtak - Ferdigattest på tilbygg og anneks til fritidsbolig på 9/53 - Røsskilen.
- RS 18/09 Vedtak: Dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt for enebolig på parsell av GB 84/52 - Gjeving
- RS 19/09 Vedtak: dispensasjon fra plankrav for oppføring av bolig og vegadkomst - GB 84/52 - Gjeving
- RS 20/09 Vedtak - tillatelse til oppsetting av skiltmast i Bergsmyrveien - gnr 58 bnr 26
- RS 21/09 Stadfesting av vedtak i klagesak vedr. sjøbu på gnr 79 bnr 1, Askerøya
- RS 22/09 Melding om riving/nybygg uthus på gnr 77 bnr 327 Haven, V. Sandøya
- RS 23/09 Vedtak - tillatelse til anlegg av fortau langs fylkesvei 102, Bergendal - Gjeving, gnr 601 bnr 102
- RS 24/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av tileggsareal i henhold til utbyggingsavtale i Einarsvika gnr. 84 bnr. 528, Gjeving
- RS 25/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av tileggsareal på gnr. 84 bnr. 38, Gjeving
- RS 26/09 Vedtak - Brukstillatelse for fjellsikring på 59/180 - Søsterdalen
- RS 27/09 Vedtak - Dispensasjon og oppføring av telt på 9/4 - Knutsvikmyra
Vedtak - Dispensasjon og bruksendring fra bolig til fritidsbolig på 78/286 -

- RS 28/09 Midtbø - Vestre Sandøya
- RS 29/09 Vedtak - ferdigattest skilting av butikk KIWI, Tvedestrand
- RS 30/09 Vedtak - Dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av enebolig på 70/11 - Sagåsen, Laget
- RS 31/09 Svar på Melding om overbygg over hagedør - gnr 84 bnr 535 - Nybrygga Gjeving
- RS 32/09 Rammetillatelse ang. oppføring av våningshus etter brann gnr. 51 bnr. 1, Lien
- RS 33/09 Vedtak - Dispensasjon fra planbestemmelsene og tillatelse til terrasse på 75/217 - Snarsund
- RS 34/09 Vedtak- tillatelse til fradeling av tilleggsareal fra gnr 87 bnr 5, Reinsfjell
- RS 35/09 Vedtak - Oppføring bolig og garasje på gnr 75 bnr 343 - Kjerringhei - Borøy
- RS 36/09 Vedtak - Terrenginngrep og grunnarbeid på 2/196 - 2/205 og 2/206 - Valbergheia
- RS 37/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av parsell fra gnr. 59 bnr. 330, felt B9 Valbergheia
- RS 38/09 Historikk reg. forum Winsak
- RS 39/09 Vedtak: Avslag på søknad om flytebrygger - Tvedestrand Havn
- RS 40/09 Vedtak - ferdigattest vedr. oppføring fritidsbolig gnr 9 bnr 122, Holmen Hantho
- RS 41/09 Svar på melding om tilbygg til anneks på gnr 9 bnr 38, 92, Holmen Hantho
- RS 42/09 Vedtak - ferdigattest - riving av to små boder og oppføring tilbygg fritidsbolig, Askerøybukta
- RS 43/09 Vedtak - tillatelse til oppføring fritidsbolig på gnr 84 bnr 43, Hellersøya
- RS 44/09 Vedtak - Godkjenning av mindre reguleringsendring på boligfeltet Bergsmyr Amfi, Tvedestrand
- RS 45/09 Vedtak: Endring av tillatelse - plassering av bygg på GB 2/38 - Østerå
- RS 46/09 Melding om oppføring kloakkpumpestasjon på gnr 89 bnr 3, Rørkil
- RS 47/09 Svar på Melding om tilbygg til fritidsbolig - gnr 9 bnr 28 - Holmen Hantho
- RS 48/09 Vedtak - ferdigattest for enebolig på gnr 32 bnr 134, Glastadheia
- RS 49/09 Melding om bygging av renovasjonsbrygge 98/1 Furøya/Hestøya
- RS 50/09 Melding om bygging av 3 renovasjonsbrygger i Skjærgårdsparken 80/7 Askerøya
- RS 51/09 Vedtak - ferdigattest oppføring av bolig gnr. 75 bnr. 329 Borøy
- RS 52/09 Svar på Melding om oppføring bod for oppbevaring av barnevogner i Bøklia barnehage - gnr 30 bnr 97
- RS 53/09 Svar på Melding om overbygg over hagedør - gnr 84 bnr 534 - Nybrygga Gjeving
- RS 54/09 Forhåndsuttalelse vedr. tilbygg fritidsbolig og ettergodkjenning av bod, Odden Lyngør
- RS 55/09 Ferdigattest bryggeanlegg -GB 75/83 - Blodkilen
- RS 56/09 Vedtak - Dispensasjon for riving av uthus og tillatelse til oppføring av tilbygg til

- bolig på 82/73 og 94 - Odden Lyngør
- RS 57/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av tileggsarealer fra gnr. 76 bnr. 38 Borøykilen og gnr. 73 bnr. 262 Krokåker, Borøy
- RS 58/09 Vedtak - tillatelse til fradeling av to parseller til uendret bruk , Storkjær, Normannvik
- RS 59/09 Vedtak: Avslag på oppføring av brygge GB 79/11- Kibvika
- RS 60/09 Vedtak - Dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til festetomt som skal bebygges med bolig, Bæråsen
- RS 61/09 Vedtak - Ferdigattest for bruksendring del av uthus til bolig samt utbedring av utslipp, Rosseland
- RS 62/09 Vedtak tillatelse til oppføring bolig på gnr 89 bnr 100, Rørkil
- RS 63/09 Melding om utvidelse av eksisterende uthus/garasje, 25/7 Goderstad
- RS 64/09 Vedtak - Fradeling av boligtomt - gnr 84 bnr 26 - Hagen Gjeving
- RS 65/09 Vedtak - avslag på oppføring av veranda på forsiden av huset - gnr 74 bnr 51 - Bakkeskåt 30
- RS 66/09 Vedtak - ferdigattest. fritidsbolig på 9/120, Holmen Hantho
- RS 67/09 Vedtak - Oppføring av anneks på 79/77 - Vestre Askerøya
- RS 68/09 Melding om oppføring kloakkpumpestasjon på gnr 92 bnr 7, Ulevåg
- RS 69/09 Melding om bygging av renovasjonsbrygge i Skjærgårdsparken 93/4, Funningsholmen

Tvedestrand 27.1.2009

Svein O. Dale
Enhetsleder

PS 1/09 Reguleringsplan for del av Barlinddalen - klage på egengodkjenning

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget finner ikke at klagene inneholder nye opplysninger som ikke tidligere er vurdert under planbehandlingen, og finner derved ikke grunnlag for å ta klagene til følge. Planutvalget beklager at det er gitt feil informasjon om planstatus for bnr. 457, men finner ikke at denne feilen gir grunnlag for ytterligere revisjon av planen.

I overensstemmelse med §27-3 i plan og bygningsloven oversendes saken til fylkesmannen for videre behandling.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Planutvalget finner ikke at klagene inneholder nye opplysninger som ikke tidligere er vurdert under planbehandlingen, og finner derved ikke grunnlag for å ta klagene til følge. Planutvalget beklager at det er gitt feil informasjon om planstatus for bnr. 457, men finner ikke at denne feilen gir grunnlag for ytterligere revisjon av planen.

I overensstemmelse med §27-3 i plan og bygningsloven oversendes saken til fylkesmannen for videre behandling.

PS 2/09 Reguleringsplan for del av gnr 96 bnr 1 Nes - 1. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak

I forbindelse med reguleringsplan for del av gnr 96 bnr 1 – Nes, vedtar planutvalget at følgende endringer må foretas i planen før den kan behandles for egengodkjenning.

1. Båtnaustene tas ut av planen
2. Pkt 4 i reguleringsbestemmelsene endres med hensyn til BYA således: H1 fra 21% til 15%, H2 fra 23% til 17%, H3 fra 21% til 15%, H4 fra 23% til 17%, H5 fra 30% til 22%, H6 fra 28% til 22%, H7 fra 35% til 25%, H8 fra 28% til 20%.
3. Veien ned til fast bosetting på Nes legges lengre mot vest der den går forbi tomt H6.
4. Tomt H6 trekkes lengre mot vest inntil ny veitrase.
5. Det må reguleres inn gangsti fra bilvei til vestre brygge for småbåter.
6. Den enkelte parkeringsplass benevnes med et nr både på kart og i reguleringsbestemmelsene
7. Den enkelte vei benevnes med et nr både på kart og i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannens innsigelse til tomt H8 tas ikke til følge, og planutvalget vil anmode rådmannen å få i stand et meklingsmøte om denne.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

I forbindelse med reguleringsplan for del av gnr 96 bnr 1 – Nes, vedtar planutvalget at følgende endringer må foretas i planen før den kan behandles for egengodkjenning.

1. Båtnaustene tas ut av planen
2. Pkt 4 i reguleringsbestemmelsene endres med hensyn til BYA således: H1 fra 21% til 15%, H2 fra 23% til 17%, H3 fra 21% til 15%, H4 fra 23% til 17%, H5 fra 30% til 22%, H6 fra 28% til 22%, H7 fra 35% til 25%, H8 fra 28% til 20%.
3. Veien ned til fast bosetting på Nes legges lengre mot vest der den går forbi tomt H6.
4. Tomt H6 trekkes lengre mot vest inntil ny veitrase.
5. Det må reguleres inn gangsti fra bilvei til vestre brygge for småbåter.
6. Den enkelte parkeringsplass benevnes med et nr både på kart og i reguleringsbestemmelsene
7. Den enkelte vei benevnes med et nr både på kart og i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannens innsigelse til tomt H8 tas ikke til følge, og planutvalget vil anmode rådmannen å få i stand et meklingsmøte om denne.

PS 3/09 Anodning om fornyet reguleringsvurdering for gnr. 6, bnr.43

Rådmannens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre opprettholder sin uttalelse som ble gitt 9 september 2008

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Administrasjonen ble bedt om å kommentere grunneiers/tiltakshavers påstand om at foreslått planområde var med i 1. gangs høringsrunde for kommuneplanen. Administrasjonen bekreftet at det var med i høringsdokumentene og i prosessvedtak fra planutvalget, men var ikke med i planutkastet eller på plankartet.

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Innstilling

Tvedestrand kommunestyre opprettholder sin uttalelse som ble gitt 9 september 2008

PS 4/09 Reguleringsplan for Svabukta II - Offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget godkjenner at planutkastet legges ut til offentlig høring etter at det først er blitt utarbeidet en godt dokumentert synliggjøring av planens landskapsmessige konsekvenser.

Rådmannen gis fullmakt til å legge planen ut til offentlig høring når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Planutvalget godkjenner at planutkastet legges ut til offentlig høring etter at det først er blitt utarbeidet en godt dokumentert synliggjøring av planens landskapsmessige konsekvenser.

Rådmannen gis fullmakt til å legge planen ut til offentlig høring når nødvendig dokumentasjon foreligger.

PS 5/09 Reguleringsplan for del av Valbergheia II - offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget vedtar at planutkast av 24.09.2008 legges ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget vedtar at planutkast av 24.09.2008 legges ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

PS 6/09 Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for deling og oppføring av bolig på GB 77/56 - Haven

Gnr.: 77 Bnr.: 56

Hjemmelshaver: Finn Rueness, Haven, 4915 Sandøya

Kjøper: Sonja May Amundsen, 4915 Sandøya

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.2a for deling av tomt og oppføring av bolig.
Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
 - 1.1. Bygget må reduseres med 1 etasje dersom omsøkte/påviste plassering blir valgt.
Alternativt kan bygget plasseres i kløft mot vegen dersom det skal være underetasje på bygget.
 - 1.2. Boligen må tilpasses terrenget på en god måte se konklusjon med 2 alternativer.
 - 1.3. Det må dokumenteres vann- og kloakktilknytting.
 - 1.4. Bolig må tilrettelegges for uu i nederste etasje.
 - 1.5. Administrasjonen gis fullmakt til å behandle byggesaken.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

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 - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Planutvalget gir dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.2a for deling av tomt og oppføring av bolig.
Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
 - 1.1. Bygget må reduseres med 1 etasje dersom omsøkte/påviste plassering blir valgt.
Alternativt kan bygget plasseres i kløft mot vegen dersom det skal være underetasje på bygget.
 - 1.2. Boligen må tilpasses terrenget på en god måte se konklusjon med 2 alternativer.
 - 1.3. Det må dokumenteres vann- og kloakktilknytting.
 - 1.4. Bolig må tilrettelegges for uu i nederste etasje.
 - 1.5. Administrasjonen gis fullmakt til å behandle byggesaken.

Planutvalget slutter seg til rådmannens vurdering og begrunnelse.

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 7/09 Reguleringsplan for del av Hantho hyttefelt - offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget vedtar at planutkast av 15.12.2008 legges ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget vedtar at planutkast av 15.12.2008 legges ut til offentlig høring i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

PS 8/09 Klagesak - Dispensasjon og endring av rammetillatelse for fritidsboliger på 6/72 - Hantho. Tiltakshaver er klager

Gnr.: 6, Bnr.: 72

Tiltakshaver: Hanthosudet utvikling AS

Ansvarlig søker: Ark. Stokkebokjær A/S

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget/klagenemda opprettholder byggesaksleders gebyrfastsettelse. på kr 126.720. Klagebehandlingen har ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Planutvalget /klagenemda slutter seg til rådmannens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Jan Marcussen og Marit Marcussen ba om å få sin habilitet vurdert og fratrådte (= 7 voterende)
Ved voteringen ble begge erklært inhabile.

Torbjørn Aanesland tiltrer som vararepresentant (=8 voterende)

Rådmannen fremmet nytt forslag til vedtak slik:

Planutvalget/klagenemda opprettholder byggesaksleders gebyrfastsettelse på kr 126.720, men gir fratrekk for gebyret på kr. 40.000 som ble fakturert i februar 2006. Det utstedes ny faktura i samsvar med dette.

Ved voteringen ble rådmannens siste vedtakforslag enstemmig vedtatt

Jan Marcussen og Marit Marcussen tiltrer og Torbjørn Aanesland fratrer(=9 voterende)

Vedtak

Planutvalget/klagenemda opprettholder byggesaksleders gebyrfastsettelse på kr 126.720, men gir fratrekk for gebyret på kr. 40.000 som ble fakturert i februar 2006. Det utstedes ny faktura i samsvar med dette.

PS 9/09 Klagesak - Oppføring av fritidsbolig på 86/214-Normannvik. Tiltakshaver er klager

Gnr.: 86, Bnr.: 214

Tiltakshaver: Sigurd Berntsen

Ansvarlig søker: Stranna Bygg A/S

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget/klagenemnda opprettholder byggesaksleders vedtak av 30.10.2008. 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 - 27.01.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak

Planutvalget/klagenemnda opprettholder byggesaksleders vedtak av 30.10.2008. 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 10/09 Reguleringsplan for Solfjeld næringsområde - egengodkjenning

Rådmannens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for Solfjeld næringsområde sist revidert 26.01.2009. Før planen kunngjøres gis følgende tilføyelse til pkt. 1 under rekkefølgebestemmelser:

- Virkningene av terrenginngrepene med øye sett fra eksisterende bebyggelse skal visualiseres med 3D-modellering og/eller fotosimulering

Saksprotokoll i Planutvalg - 27.01.2009

Behandling

Erling Holm ba om å få sin habilitet vurdert og fratradte (=8 voterende)

Ved votering ble Holm enstemmig erklært habil og tiltrådte igjen(=9 voterende)

Saken ble fremlagt og gjennomgått direkte i møtet. Det ble bl.a. orientert om at innsigelse fra vegvesenet var frafalt.

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Innstilling

Tvedestrand kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for Solfjeld næringsområde sist revidert 26.01.2009. Før planen kunngjøres gis følgende tilføyelse til pkt. 1 under rekkefølgebestemmelser:

- Virkningene av terrenginngrepene med øye sett fra eksisterende bebyggelse skal visualiseres med 3D-modellering og/eller fotosimulering.