



Utvalg: Planutvalg
Møtested: Administrasjonsbygget
Dato: 08.09.2009
Tid: 18:00

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
Sissel Bjørge	Representant	SP
Per Ola Walle	Representant	H

Faste representanter som hadde forfall:

Marit Synøve Marcussen	Representant	TTL
Reidun Kaddeberg	Representant	AP

Vararepresentanter som møtte:

Tellef Goderstad	Vararepresentant	H
Stig Kvastad	Vararepresentant	SP

Fra administrasjonen møtte:

Svein O Dale	Enh.leder
Asbjørn Aanonsen	Miljøvernrådgiver

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 56/09	Klagesak- Oppføring av sjøbod på 80/48, Øytangen Askerøya-Fylkesmannen er klager
PS 57/09	Klage på avslag på bruksendring av loft på sjøbu/klage på saksbehandlergebyret - gnr 63 bnr 5 Østre Nævestad
PS 58/09	Klagesak- Oppføring av tårn på 81/123 Sandbukta Lyngør. Endring av tillatelse gitt av planutvalget 5.4.2005- Tiltakshaver er klager
PS 59/09	Ny vurdering av kvist på garasje Einarsvika 9, Gjeving
PS 60/09	Bolig på 2/31 - Østerå. Om avslutning av byggesaken.
PS 61/09	Næringsbygg på 2/82-Østerå. Om avslutning av byggesaken.
PS 62/09	Reguleringsplan Østerå - endring av planforutsetninger.
PS 63/09	Reguleringsplan for Åstø-Øygardsleien - behandling etter offentlig høring

- PS 64/09 Bebyggelsesplan for delområde B9-Valbergheia
- PS 65/09 Høringsuttalelse: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- PS 66/09 Referat- og drøftingssaker

Merknader til protokoll

Ingen merknader

Merknader til innkalling og saksliste

Det ble stilt spørsmål ved om vedleggene til plansakene var lagt ut på hjemmesiden denne gangen? I møtet kunne det konstateres at vedleggene var lagt ut under aktuelt slik det tidligere er avtalt.

Tvedestrand 10.09.2009

Svein O Dale
Møtesekretær

PS 56/09 Klagesak- Oppføring av sjøbod på 80/48, Øytangen Askerøya - Fylkesmannen er klager

Gnr.: 80, Bnr.: 48

Tiltakshaver: Gunn Christophersen

Ansvarlig søker:

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen fra fylkesmannen avvises, og tas ikke opp til realitetsbehandling. Klagen er ikke kommet inn til rett tid, og planutvalget anser at klageinstans må bære ansvaret for dette. Jfr. §31 fvl. Planutvalgets vedtak av 19.05.2009 ansees derved fremdeles som gyldig.

Tiltakshaver har for sin del forholdt seg til et gyldig vedtak, og har allerede delvis gjennomført byggearbeidene.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til orientering

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Jan Marcussen fremmet rådmannens innstilling.

Ved votering ble Marcussens forslag enstemmig vedtatt

Vedtak

Klagen fra fylkesmannen avvises, og tas ikke opp til realitetsbehandling. Klagen er ikke kommet inn til rett tid, og planutvalget anser at klageinstans må bære ansvaret for dette. Jfr. §31 fvl. Planutvalgets vedtak av 19.05.2009 ansees derved fremdeles som gyldig.

Tiltakshaver har for sin del forholdt seg til et gyldig vedtak, og har allerede delvis gjennomført byggearbeidene.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder til orientering

PS 57/09 Klage på avslag på bruksendring av loft på sjøbu/klage på saksbehandlergebyret - gnr 63 bnr 5 Østre Nævestad

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget opprettholder delegert vedtak i sak 159/09 BD om ikke å gi dispensasjon/bruksendring av loftet på sjøbu.
2. Planutvalget opprettholder byggesaksgebyret.

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 Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Planutvalget opprettholder delegert vedtak i sak 159/09 BD om ikke å gi dispensasjon/bruksendring av loftet på sjøbu.
2. Planutvalget opprettholder byggesaksgebyret.

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.

PS 58/09 Klagesak- Oppføring av tårn på 81/123 Sandbukta Lyngør. Endring av tillatelse gitt av planutvalget 5.4.2005- Tiltakshaver er klager

Gnr.: 81, Bnr.: 123

Tiltakshaver: Advokatfirmaet Jareld AS

Ansvarlig søker: Arkitekt-Service AS

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget opprettholder eget vedtak av 19.5.2009.

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 Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt. Utvalget presiserte at saksbehandlingshistorikken fra 2005 og frem til i dag må komme klart frem i oversendelsen til fylkesmannen

Vedtak

Planutvalget opprettholder eget vedtak av 19.5.2009.

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, og i den forbindelse er det viktig at hele saksbehandlingshistorikken fra 2005 og frem til i dag kommer klart frem i oversendelsen.

PS 59/09 Ny vurdering av kvist på garasje Einarsvika 9, Gjeving

Gnr.: 84, Bnr.: 609

Tiltakshaver: Vidar Stene

Ansvarlig søker:

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem uten innstilling

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Dag Eide reiste spørsmål ved Jan Marcussens habilitet. Marcussen fratrer = 8 voterende

Marcussen ble erklært habil med 7 mot 1 stemme. Marcussen tiltrer = 9 voterende

Jan Marcussen fremmet følgende vedtaksforslag:

Planutvalget gir klager medhold, og tillater garasje som omsøkt med kvist. For øvrig gjelder byggesaksleders vedtak som det står.

Dag Eide fremmet rådmannens forslag

Ved voteringen ble Marcussens forslag vedtatt med 8 mot 1 stemme

Vedtak

Planutvalget gir klager medhold, og tillater garasje som omsøkt med kvist. For øvrig gjelder byggesaksleders vedtak som det står.

PS 60/09 Bolig på 2/31 - Østerå. Om avslutning av byggesaken.

Rådmannens forslag til vedtak

Det er viktig at påbegynte byggearbeider ferdigstilles innen rimelige tidsfrister, og i dette tilfelle er rimelige frister oversittet. Rådmannen bes følge opp saken videre, og kan i den forbindelse benytte de sanksjonsmuligheter plan og bygningslovens gir hjemmel for.

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Jan Dukene stilte spørsmål ved sin habilitet og fratrer = 8 voterende

Jan Dukene ble enstemmig erklært inhabil = 8 voterende

Ved voteringen ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Jan Dukene gjeninntretr = 9 voterende

Vedtak

Det er viktig at påbegynte byggearbeider ferdigstilles innen rimelige tidsfrister, og i dette tilfelle er rimelige frister oversittet. Rådmannen bes følge opp saken videre, og kan i den forbindelse benytte de sanksjonsmuligheter plan og bygningslovens gir hjemmel for.

PS 61/09 Næringsbygg på 2/82-Østerå. Om avslutting av byggesaken.

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget finner at det har tatt uforholdsmessig lang tid å få brakt byggesaken i orden, og utvalget gir rådmannen fullmakt til å gi de pålegg og forelegg som er påkrevd for å få avsluttet byggesaken.

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Erling Holm påpekte at bedriften var i ferd med å bringe de påpekte forhold i orden, og foreslo at saken ble utsatt til årskiftet for eventuell ny politisk vurdering etter dette tidspunkt.

Ved voteringen ble Holms forslag enstemmig vedtatt

Vedtak

Realitetsbehandling av saken utsettes til 31.12.2009 for eventuell ny politisk vurdering etter dette tidspunkt.

PS 62/09 Reguleringsplan Østerå - endring av planforutsetninger.

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget mener at detaljplanen for Østerådalen også kan omfatte fritidsboliger/utleiehytter sydøst i området.

Det må framskaffes støyrapport med tanke på skytestøy fra Østerådalen både for bolig- og hytteområde.

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Jan Dukene og Dag Eide utarbeidet i fellesskap forslag til ny første setning slik: Planutvalget finner ikke at detaljplanen for Østerådalen kan omfatte fritidsboliger/utleiehytter sydøst i området, men ser positivt på at det kan utvikles næring der det er vist rød avmerkning på skisse.

Ved voteringen ble forslaget til Dukene/Eide og øvrig del av rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

Planutvalget finner ikke at detaljplanen for Østerådalen kan omfatte fritidsboliger/utleiehytter sydøst i området, men ser positivt på at det kan utvikles næring der det er vist rød avmerkning på skisse. Imidlertid vil planutvalget sterkt påpeke at planen må kunne dokumentere en skånsom terrengbehandling og god landskapstilpasning av hytteområdet. Hyttenes utforming og fargevalg vil også bli tillagt vekt i den videre behandlingen.

Det må framskaffes støyrapport med tanke på skytestøy fra Østerådalen både for bolig- og hytteområde.

PS 63/09 Reguleringsplan for Åstø-Øygardsleien - behandling etter offentlig høring

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunen kan ikke godkjenne reguleringsplanen før innsigelsen er frafalt eller omgjort, og videre planbehandling i kommunen må avvete til det foreligger en konkret og faglig begrunnet handlingsplan for klippeblåvingen.

Planutvalget tar altså til etterretning at det er fremmet innsigelse fra fylkesmannen, med krav om handlingsplan for klippeblåvingen. Planutvalget vil også henviser til reguleringsplan for Ulevåg boligområde der direktoratet for naturforvaltning nylig har anbefalt tilsvarende krav overfor miljøverndepartementet. DN mener handlingsplanen må utarbeides for kyststrekningen fra Ulevågkilen helt til Rørkil, og at det ikke iverksettes utbygginger i dette området før slik plan foreligger.

Utvalget finner ikke at det er grunnlag for å be fylkesmannen om mekling i denne saken, men vil anmode statlig myndighet om å gi arbeidet med handlingsplanen høyeste prioritet for å spare mest mulig tid. Grunneiere og rettighetshavere til utbyggingsområder på den aktuelle strekningen bør vurdere å samordne seg, for eventuelt i fellesskap å engasjere naturfaglig bistand i det videre arbeidet med klippeblåvingen.

Planutvalget vedtar for øvrig at følgende endringer må innarbeides i plandokumentet uavhengig av klippeblåvingen:

1. Felleveg FG1 endres til privat vei.
2. Merknadene fra RTA i brev av 6.08.2009 tas inn som krav i reguleringsbestemmelsene.
3. Det tegnes inn garasjetomt på industriområde slik John Tor Solheim ber om.
4. Pkt. 11.06 endres til følgende ordlyd: *"Det må utarbeides en utbyggingsavtale som beskriver hvilke sjøarealer som skal benyttes til eiendommer innenfor reguleringsområdet, hvilke som skal benyttes til offentlig/almenne interesser og hvilke som skal leies eller disponeres av andre eiendommer/interessenter. Utbyggingsavtalen må definere ansvaret for utbygging, drift og økonomiansvar. Avtalen inngås mellom kommunen og de grunneiere som har arealer godkjent for utbygging i Åstø/Krokvågområdet, og må foreligge i underskrevet stand før havneutbyggingen påbegynnes."*
5. Det tegnes inn adkomstveien til boligeiendommen 91/1.

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Asbjørn Aanonsen deltok ikke ved behandling av saken.

Ved behandlingen ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt

Vedtak

Kommunen kan ikke godkjenne reguleringsplanen før innsigelsen er frafalt eller omgjort, og videre planbehandling i kommunen må avvete til det foreligger en konkret og faglig begrunnet handlingsplan for klippeblåvingen.

Planutvalget tar altså til etterretning at det er fremmet innsigelse fra fylkesmannen, med krav om handlingsplan for klippeblåvingen. Planutvalget vil også henviser til reguleringsplan for Ulevåg

boligområde der direktoratet for naturforvaltning nylig har anbefalt tilsvarende krav overfor miljøverndepartementet. DN mener handlingsplanen må utarbeides for kyststrekningen fra Ulevågkilen helt til Rørkil, og at det ikke iverksettes utbygginger i dette området før slik plan foreligger.

Utvalget finner ikke at det er grunnlag for å be fylkesmannen om mekling i denne saken, men vil anmode statlig myndighet om å gi arbeidet med handlingsplanen høyeste prioritet for å spare mest mulig tid. Grunneiere og rettighetshavere til utbyggingsområder på den aktuelle strekningen bør vurdere å samordne seg, for eventuelt i fellesskap å engasjere naturfaglig bistand i det videre arbeidet med klippeblåvingen.

Planutvalget vedtar for øvrig at følgende endringer må innarbeides i plandokumentet uavhengig av klippeblåvingen:

1. Felleveg FG1 endres til privat vei.
2. Merknadene fra RTA i brev av 6.08.2009 tas inn som krav i reguleringsbestemmelsene.
3. Det tegnes inn garasjetomt på industriområde slik John Tor Solheim ber om.
4. Pkt. 11.06 endres til følgende ordlyd: *"Det må utarbeides en utbyggingsavtale som beskriver hvilke sjøarealer som skal benyttes til eiendommer innenfor reguleringsområdet, hvilke som skal benyttes til offentlig/almenne interesser og hvilke som skal leies eller disponeres av andre eiendommer/interessenter. Utbyggingsavtalen må definere ansvaret for utbygging, drift og økonomiansvar. Avtalen inngås mellom kommunen og de grunneiere som har arealer godkjent for utbygging i Åstø/Krokvågområdet, og må foreligge i underskrevet stand før havneutbyggingen påbegynnes."*
5. Det tegnes inn adkomstveien til boligeiendommen 91/1.

PS 64/09 Bebyggelsesplan for delområde B9-Valbergheia

Rådmannens forslag til vedtak

Planutvalget har vurdert innkomne merknader etter offentlig høring, og vedtar at følgende endringer må innarbeides i bebyggelsesplanen:

1. Det må tegnes inn høyde på gulv i nederste etasjeplan for alle tomtene.
2. Benevnelsen "Gjennomsnittelig mønehøyde" må endres til "maks mønehøyde" i bestemmelsene.
3. Den nørdøstre delen av planområdet utenfor byggegrenselinjen gis betegnelse "spesialområde sikringssone" med bestemmelser om at skjæringer skal sikres mot ras og med sikkerhetsgjerd for å hindre fallulykker.
4. Vegene som er planlagt som adkomst til området B4 og B3 må omdefineres fra byggeområde til felles atkomstvei. (jfr. merknad fra vel-lag.) Det foretas ny beregning av BYA etter at byggearealene som følge av dette kravet blir redusert.
5. I avkjørslene må det etableres tilstrekkelig frisisiktsoner med hensyn til trafiksikkerhet i boligområdet, med krav om at i frisisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
6. Plan må angi veg- og skulderbredde, med en minimumsbredde som er tilstrekkelig for planlagt trafikk og vedlikehold.
7. Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger må det foreligge en godkjent avtale om sikring/omlegging av eksisterende private stikkledninger, og hvem som har ansvaret for drift av disse for fremtiden. Dette tas inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.
8. Plankart og bestemmelser må korrigeres slik at de blir i samsvar om antall boliger i B1 og B2.
9. Frisisiktsonen kryss Svartkjennveien - atkomstvei felt B9 målsettes, og krysset gis en strammere utforming, jfr. kommentar fra vegvesenet.

Før planen kommer tilbake til avsluttende behandling bes den sendt på begrenset høring til de vellag og oppsittere som har inngitt merknader

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Det ble drøftet om det eventuelt skulle gis et skriftlig signal om at veien inn i delområdet skulle være privat/felles i stedet for offentlig. Avgjørelsen ble utsatt til kommunen har behandlet felles sak om nedklassifisering av kommunale veier.

Ved voteringen ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt. Det gis informasjon om drøftingene vedrørende hovedveiens status.

Vedtak

Planutvalget har vurdert innkomne merknader etter offentlig høring, og vedtar at følgende endringer må innarbeides i bebyggelsesplanen:

1. Det må tegnes inn høyde på gulv i nederste etasjeplan for alle tomtene.

2. Benevnelsen "Gjennomsnittelig mønehøyde" må endres til "maks mønehøyde" i bestemmelsene.
3. Den nørðstre delen av planområdet utenfor byggegrenselinjen gis betegnelse "spesialområde sikringssone" med bestemmelser om at skjæringer skal sikres mot ras og med sikkerhetsgjerder for å hindre fallulykker.
4. Vegene som er planlagt som adkomst til området B4 og B3 må omdefineres fra byggeområde til felles atkomstvei. (jfr. merknad fra vel-lag.) Det foretas ny beregning av BYA etter at byggearealene som følge av dette kravet blir redusert.
5. I avkjørslene må det etableres tilstrekkelig frisisiktsoner med hensyn til trafikksikkerhet i boligområdet, med krav om at i frisisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
6. Plan må angi veg- og skulderbredde, med en minimumsbredde som er tilstrekkelig for planlagt trafikk og vedlikehold.
7. Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger må det foreligge en godkjent avtale om sikring/omlegging av eksisterende private stikkledninger, og hvem som har ansvaret for drift av disse for fremtiden. Dette tas inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.
8. Plankart og bestemmelser må korrigeres slik at de blir i samsvar om antall boliger i B1 og B2.
9. Frisisiktsonen kryss Svartkjennveien - atkomstvei felt B9 målsettes, og krysset gis en strammere utforming, jfr. kommentar fra vegvesenet.

Før planen kommer tilbake til avsluttende behandling bes den sendt på begrenset høring til de vellag og oppsittere som har inngitt merknader.

Planutvalget vil på et senere tidspunkt ta stilling til om veiens status skal endres fra offentlig til privat/felles formål.

PS 65/09 Høringsuttalelse: Statlige planretningslinjer for differensiert foraltning av strandsonen langs sjøen

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunestyret finner det høyst beklagelig at det er gitt så kort høringsfrist med høring midt i ferietiden. Kommunen er på denne måten fratatt muligheten til å få gjennomført en betryggende saksbehandling i en såvidt viktig sak. Fristen burde vært fastsatt med gode marginer, slik at fylkets kystkommuner kunne fått tid til å samordne sine uttalelser. Kommunestyret vil derfor anmode om at denne høringen benevnes som en første innspillsrunde, og at det sendes ut reviderte retningslinjer på ny høring.

Tvedestrand kommunestyre har for øvrig følgende innspill til høringsutkastet:

1. Kommunestyret er enig i retningslinjenes overordnede målsetting om å forhindre uheldig bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, og er glad for at det samtidig er presisert at det gjennom planleggingen skal legges til rette for en bærekraftig lokal utvikling.
2. Skal man klare å legge til rette for en god distriktpolitikk, og en utvikling i tråd med den sentrale målsettingen, vil det også være nødvendig med noen nye bygge- og tilretteleggingstiltak i 100 m beltet fra sjøen. En slik erkjennelse burde kommet noe klarere frem i retningslinjene.
3. Kommunestyret er helt uenig i at Aust Agder har identiske planutfordringer som i de tett befolkede områdene i indre Oslofjord, der nedbyggingen har vært betydelig større, og der strandsonen blir utsatt for press fra brukere med flere og andre arealbruksbehov. Den geografiske differensieringen på overordnet nivå bør revurderes, eventuelt med flere nivå av ”strenghet”
4. Etter kommunestyrets vurdering er retningslinjene formulert med generelle formuleringer som gir store rom for fortolkninger og skjønn. De er derved ikke godt egnet som et reelt styringsverktøy for kommunen, og vil neppe bidra til at konfliktnivået under saksbehandlingen reduseres. Retningslinjene bør ikke settes iverk før de er undergitt en betydelig revisjon med bedre veiledning til, og større medvirkning fra, kommunene.
5. Tvedestrand er en typisk kystkommune der størstedelen av innbyggerne bor ved eller i nærheten av sjøen, og disse eksisterende bomiljøene i kystkommunen er blitt en del av vår kystkultur med lange tradisjoner. Vi kan nok også takke våre gode sjønære boligområder for at vi har klart å opprettholde og til dels øke folketallet, til tross for urbaniseringstendensene i samfunnet for øvrig. Vurdert ut fra tilbakemeldinger fra sentralt politisk hold har rådmannen oppfattet at det er distriktpolitisk ønskelig at bosettingsmønsteret skal opprettholdes og videreutvikles, med kvaliteter som gir gode og hensiktsmessige bomiljø. Skal man klare dette er det nødvendig med bygge- og tilretteleggingstiltak også i de nære kystområder. Denne politiske målsettingen burde kommet klarere frem i retningslinjene.
6. Kommunestyret slutter seg for øvrig til rådmannens saksutredning som er gjengitt nedenfor, og vil be om at retningslinjene omarbeides i samsvar med de anbefalinger som der er gitt. Oppsummert gjelder dette følgende forhold:

- Bedre skille mellom små og store saker for å unngå unødvendige konflikter. (jfr. mastergradstudie) I retningslinjene bør det understrekes at fylkesmannen skal ivareta de nasjonale hensyn i et overordnet og helhetlig perspektiv, men ellers være tilbakeholden med å gå inn på detaljerte og mindre vesentlige forhold som kan avgjøres lokalt.
- Retningslinjene bør inneholde en nærmere veiledning for hvilke type mindre tiltak på bebygde eiendommer som kommunen kan tillate gjennomført uten at plankravet utløses, jfr. §11-11 – 2. Kommunestyret vil som en enkel regel foreslå at dette kan dreie seg om meldingssaker eller saker som er unntatt saksbehandling og kontroll , jfr. saksbehandlingsforskriftene.
- Retningslinjene bør gi bedre og mer konkret veiledning om hvordan kommunen kan differensiere arealbruken internt i egen kystsone, slik at man i tillegg til verne-hensynene også kan oppnå den overordnede målsettingen om en bærekraftig lokal utvikling.
- Også kommunen bør inndeles i en restriktiv og en mindre restriktiv sone lokalt (lokal differensiering), der den mest restriktive sonen bør kunne samsvare med de arealer som etter definisjonene til SSB ikke er nedbygd. (jfr. rådmannens saksutredning)
- Det må gis en bedre definisjon av ”anlegg for ferdsel til sjøs” som er unntatt det generelle byggeforbudet. Her er det nødvendig at både brygger m/tilhørende anlegg, marinaer etc. er inkludert.
- Det må også gi en bedre definisjon av begrepene tettsteder og etablerte utbyggingsområder. Det må her bl.a. presiseres at arealer som er avmerket som eksisterende utbyggingsområder i kommuneplanen vil være å anse som etablerte utbyggingsområder.
- I retningslinjene beskrives at utvidelse av eksisterende bygninger skal skje på den siden av bygget som vender bort fra sjøen. Denne retningslinjen må nyanseres bedre, slik at det også gis rom for faglig vurdering. (jfr. saksutredning)
- I retningslinjene bør det presiseres at landskap og kulturhensyn, samt hensyn til eksisterende byggestruktur, kan tilsi at fortetting til tross for strengere strandsonevern ikke bør lokaliseres til områdene bak 100m beltet. Kommunene bør oppfordres til å ta særlig hensyn til slike virkninger ved sin forvaltning.
- Det må legges vekt på å ivareta og øke tilgjengeligheten til den funksjonelle strandlinje nærmest sjøen, da dette i mange saker er viktigere enn å unngå bygging i 100 m beltet. (jfr. fylkesdelplan for Hordaland.)
- Det bør gis noen føringer/kriterier om hvilke hensyn, utover 100 m regelen, som skal vektlegges ved inntegning av byggegrense i kommuneplanens byggeområder. (Terreng, miljø/stedutvikling, eksisterende infrastruktur etc.)
- Det bør komme frem i retningslinjene at det i plansammenheng er legitimt å sikre verdifulle strandarealer for allmennheten, vurdert opp mot utbyggers behov. (jfr. mer informasjon i saksutredningen)
- Det generelle byggeforbudet/retningslinjene for 100 meters beltet bør ikke gjøres gjeldende for byområdene, eller i det minste må virkningstidspunktet for byene utsettes inntil videre.

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Ved voteringen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Innstilling

Kommunestyret finner det høyst beklagelig at det er gitt så kort høringsfrist med høring midt i ferietiden. Kommunen er på denne måten fratatt muligheten til å få gjennomført en betryggende saksbehandling i en såvidt viktig sak. Fristen burde vært fastsatt med gode marginer, slik at fylkets kystkommuner kunne fått tid til å samordne sine uttalelser. Kommunestyret vil derfor anmode om at denne høringen benevnes som en første innspillsrunde, og at det sendes ut reviderte retningslinjer på ny høring.

Tvedestrand kommunestyre har for øvrig følgende innspill til høringsutkastet:

1. Kommunestyret er enig i retningslinjenes overordnede målsetting om å forhindre uheldig bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, og er glad for at det samtidig er presisert at det gjennom planleggingen skal legges til rette for en bærekraftig lokal utvikling.
2. Skal man klare å legge til rette for en god distriktpolitikk, og en utvikling i tråd med den sentrale målsettingen, vil det også være nødvendig med noen nye bygge- og tilretteleggingstiltak i 100 m beltet fra sjøen. En slik erkjennelse burde kommet noe klarere frem i retningslinjene.
3. Kommunestyret er helt uenig i at Aust Agder har identiske planutfordringer som i de tett befolkede områdene i indre Oslofjord, der nedbyggingen har vært betydelig større, og der strandsonen blir utsatt for press fra brukere med flere og andre arealbruksbehov. Den geografiske differensieringen på overordnet nivå bør revurderes, eventuelt med flere nivå av ”strenghet”
4. Etter kommunestyrets vurdering er retningslinjene formulert med generelle formuleringer som gir store rom for fortolkninger og skjønn. De er derved ikke godt egnet som et reelt styringsverktøy for kommunen, og vil neppe bidra til at konfliktnivået under saksbehandlingen reduseres. Retningslinjene bør ikke settes iverk før de er undergitt en betydelig revisjon med bedre veiledning til, og større medvirkning fra, kommunene.
5. Tvedestrand er en typisk kystkommune der størstedelen av innbyggerne bor ved eller i nærheten av sjøen, og disse eksisterende bomiljøene i kystkommunen er blitt en del av vår kystkultur med lange tradisjoner. Vi kan nok også takke våre gode sjønære boligområder for at vi har klart å opprettholde og til dels øke folketallet, til tross for urbaniseringstendensene i samfunnet for øvrig. Vurdert ut fra tilbakemeldinger fra sentralt politisk hold har rådmannen oppfattet at det er distriktpolitisk ønskelig at bosettingsmønsteret skal opprettholdes og videreutvikles, med kvaliteter som gir gode og hensiktsmessige bomiljø. Skal man klare dette er det nødvendig med bygge- og tilretteleggingstiltak også i de nære kystområder. Denne politiske målsettingen burde kommet klarere frem i retningslinjene.
6. Kommunestyret slutter seg for øvrig til rådmannens saksutredning som er gjengitt nedenfor, og vil be om at retningslinjene omarbeides i samsvar med de anbefalinger som der er gitt. Oppsummert gjelder dette følgende forhold:
 - Bedre skille mellom små og store saker for å unngå unødvendige konflikter. (jfr. mastergradstudie) I retningslinjene bør det understrekes at fylkesmannen skal ivareta de nasjonale hensyn i et overordnet og helhetlig perspektiv, men ellers være tilbakeholden med å gå inn på detaljerte og mindre vesentlige forhold som kan avgjøres lokalt.

- Retningslinjene bør inneholde en nærmere veiledning for hvilke type mindre tiltak på bebygde eiendommer som kommunen kan tillate gjennomført uten at plankravet utløses, jfr. §11-11 – 2. Kommunestyret vil som en enkel regel foreslå at dette kan dreie seg om meldingssaker eller saker som er unntatt saksbehandling og kontroll, jfr. saksbehandlingsforskriftene.
- Retningslinjene bør gi bedre og mer konkret veiledning om hvordan kommunen kan differensiere arealbruken internt i egen kystsone, slik at man i tillegg til verne-hensynene også kan oppnå den overordnede målsettingen om en bærekraftig lokal utvikling.
- Også kommunen bør inndeles i en restriktiv og en mindre restriktiv sone lokalt (lokal differensiering), der den mest restriktive sonen bør kunne samsvare med de arealer som etter definisjonene til SSB ikke er nedbygd. (jfr. rådmannens saksutredning)
- Det må gis en bedre definisjon av ”anlegg for ferdsel til sjøs” som er unntatt det generelle byggeforbudet. Her er det nødvendig at både brygger m/tilhørende anlegg, marinaer etc. er inkludert.
- Det må også gi en bedre definisjon av begrepene tettsteder og etablerte utbyggingsområder. Det må her bl.a. presiseres at arealer som er avmerket som eksisterende utbyggingsområder i kommuneplanen vil være å anse som etablerte utbyggingsområder.
- I retningslinjene beskrives at utvidelse av eksisterende bygninger skal skje på den siden av bygget som vender bort fra sjøen. Denne retningslinjen må nyanseres bedre, slik at det også gis rom for faglig vurdering. (jfr. saksutredning)
- I retningslinjene bør det presiseres at landskap og kulturhensyn, samt hensyn til eksisterende byggestruktur, kan tilsi at fortetting til tross for strengere strandsonevern ikke bør lokaliseres til områdene bak 100m beltet. Kommunene bør oppfordres til å ta særlig hensyn til slike virkninger ved sin forvaltning.
- Det må legges vekt på å ivareta og øke tilgjengeligheten til den funksjonelle strandlinje nærmest sjøen, da dette i mange saker er viktigere enn å unngå bygging i 100 m beltet. (jfr. fylkesdelplan for Hordaland.)
- Det bør gis noen føringer/kriterier om hvilke hensyn, utover 100 m regelen, som skal vektlegges ved inntegning av byggegrense i kommuneplanens byggeområder. (Terreng, miljø/stedutvikling, eksisterende infrastruktur etc.)
- Det bør komme frem i retningslinjene at det i plansammenheng er legitimt å sikre verdifulle strandarealer for allmennheten, vurdert opp mot utbyggers behov. (jfr. mer informasjon i saksutredningen)
- Det generelle byggeforbudet/retningslinjene for 100 meters beltet bør ikke gjøres gjeldende for byområdene, eller i det minste må virkningstidspunktet for byene utsettes inntil videre.

PS 66/09 Referat- og drøftingssaker

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Følgende saker ble drøftet:

Strandsonopolitikk

Erling Holm finner det urimelig at kystkommunene får båndlagt hele strandsonen til nasjonale verneformål uten at staten gir noen form for kompensasjon tilbake. Han foreslo derfor at ordføreren skulle ta saken opp med de øvrige ordførerne i kystkommunene i Aust Agder med sikte på et samordnet utspill til overordnet politisk nivå. Han foreslo også at Tvedestrand kommune skulle ta initiativ til å organisere aktuelle kystkommuner i et interessefellesskap etter modell av kraftkommunene med sikte på å gi saken maksimal tyngde. Planutvalget sluttet seg til Holms forslag.

Deltakelse i forskningsprosjekt vedr. strandsoneforvaltning

Ordfører orienterte om at kommunen har inngått et samarbeid med universitetet i Agder, og har sendt søknad til Norges forskningsråd for støtte til et utviklingsprosjekt. Underlagsdokumentene som er utarbeidet så langt ble overlevert planutvalgets medlemmer. Planutvalget ga sin tilslutning til kommunens deltakelse i prosjektet.

Brygge Kalven

Det ble henvist til medieoppslag om brygge som var gitt avslag på. Det ble samtidig opplyst om at det hadde vært en større brygge på stedet tidligere. Hvor står saken? Administrasjonen sjekker dette opp.

Helårsbolig ved Einarsvika.

Planutvalget har etter befaringsakseptert nye tegninger for uregulert tomt inntil Einarsvika boligfelt. Hvorfor er det ikke gitt byggetillatelse enda? Rådmannen tar dette opp med byggesaksavdelingen.

Kjøp av arealer til friområde - Kibbvika på Askerøy.

Ordføreren orienterte om status. Det vil bli tatt ny kontakt med grunneier og fylkesmannen for å se om det er mulig å komme frem til en løsning. Fylkesmannen må da akseptere at det bygges nye fritidsboliger utenfor 100 meters beltet mot at det offentlige får ervervet de attraktive sjønære arealene til friområder.

Utbyggingsavtale for Vinterstøbukta

Holm tok opp spørsmål om utbyggingsavtale for SSF8 i Vinterstøbukta på Gjeving. Administrasjonen er enig i Holms betraktninger om at det kan inngås separate avtaler for bryggeområdene i sjøen, men det er viktig at alle juridiske problemstillinger avklares før utbygging iverksettes. (jfr. brev fra Engebretsen)

Kartvedlegg til plansakene.

Jan Marcussen stilte spørsmål ved om planutvalgets medlemmer kunne få tilsendt fargelagte papirkopier i stedet for elektroniske vedlegg.

Konklusjon: Vedleggene legges ut elektronisk som tidligere vedtatt, men de som ønsker det kan be om å få ut papirkopi i ved å henvende seg til servicekontoret i det enkelte tilfelle.

PS 67/09 Søknad om mindre vesentlig reguleringsplanendring for gnr. 2, bnr. 205 Valbergheia

Rådmannens forslag til vedtak

Saken fremlegges uten skriftlig formulert innstilling

Saksprotokoll i Planutvalg - 08.09.2009

Behandling

Planutvalget tok saken opp til realitetsbehandling, og aksepterte enstemmig reguleringsendringen

Vedtak

Planutvalget godkjenner utvidelse av byggegrensene slik det er vist i vedlegg til søknad av 16 juni 2009. Øvrige krav i reguleringsplanen beholdes uendret, og endringen blir å benevne som en mindre vesentlig reguleringsendring. (pbl. §28-1 pkt.2)