



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

Møtested: Loggen

Dato: 25.06.2013

Tid: 18:00

Faste representanter som møtte:

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

Faste representanter som hadde forfall:

Jan Marcussen	NESTL	TTL
---------------	-------	-----

Vararepresentanter som møtte:

Tone – Lin Hansen	VARAMEDL	H
-------------------	----------	---

Fra administrasjonen møtte:

Svein O Dale	Enhetsleder
Anne Karen Røysland	Spesialrådgiver byggesak
Pål Frydenberg	Rådmann

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 43/13	Søknad om dispensasjon og endring av rammetillatelse for gnr.74, bnr. 244- Loggen Brygge
PS 44/13	Referat- og drøftingssaker
PS 45/13	Ikke omsøkte byggearbeider på gnr 81 bnr 9 Pers Brygge Lyngør

Merknader til protokoll

Ingen merknader

Merknader til innkalling og saksliste

Solveig Røvik bemerket at hun ikke hadde fått innkallingen denne gangen. E-postadressen må sjekkes og testes.

Tvedestrand, 26.6.2013

Svein O Dale

Enhetsleder

PS 43/13 Søknad om dispensasjon og endring av rammetillatelse for gnr.74, bnr. 244- Loggen Brygge

Rådmannens forslag til vedtak

Komiteen for Teknikk, plan og natur innvilger ikke dispensasjon etter PBL. §19-2 fra gjeldende reguleringsplan for de forhold det er søkt om i søknader av 6 mai og 27 mai 2013.

Begrunnelse:

1. Det er ikke dokumentert en klar overvekt av fordeler fremfor påberopte ulemper.
2. Hensynet til forutsigbarhet i planverket tilsier at så vidt omfattende endringer ikke skal gjøres i form av dispensasjon, særlig ikke når det er knyttet konflikt til flere forhold.
3. Klare råd og anbefalinger fra statlig og regional myndighet må tillegges vekt.
 - Kulturminnevernseksjonen vurderer at omsøkte prosjekt nå er gitt en arkitektonisk utforming som på en uheldig måte er konfliktfylt i forhold til de verdiene som den gamle trehusbebyggelsen rundt indre havn representer.
 - Fylkesmannen anbefaler sterkt at de omsøkte tiltak behandles som endring av gjeldende reguleringsplan, og ikke som en dispensasjonssak.
4. En dispensasjon vil ikke være i samsvar med kommunens egne retningslinjer for dispensasjonspraksis

Komiteen vil anbefale at det utarbeides revidert prosjekt innenfor rammene av den godkjente reguleringsplanen og den dispensasjonen som allerede er innvilget. Alternativt kan det fremmes sak om endring av gjeldende reguleringsplan der løsningene bør utarbeides i nært samarbeid med kulturminnevernseksjonen. Søknad om endret rammetillatelse kan behandles parallelt med reguleringsendringen, jfr PBL. § 1-7

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 25.06.2013

Behandling

Møtet startet med befaring der tiltakshaver redegjorde om at det for å etterkomme innspill og merknader så har fotavtrykket til bygget blitt ytterligere redusert i etterkant av dispensasjonssøknaden som ble sendt 27 mai 2013. Regulert byggegrense og ny yttergrense for planlagt bygningskropp var vist med snoropptrekk på den grovplanerte byggetomten. (Ny situasjonsplan som samsvarer med denne nye plasseringen ble innlevert etter møtet og følger protokollen.) Det kunne konstateres at det nå bare var mindre avvik fra planlagt bygg i forhold til hva det tidligere er gitt dispensasjon for.

Dispensasjonsgrunnlaget er derfor blitt endret slik:

- Selve bygningskroppen er trukket bak byggegrense og trenger ikke lenger dispensasjon.
- De 3 karnappene er også trukket lenger inn og kommer nå henholdsvis 2,02 m, 2,12 m og 1,43 m på utsiden av byggegrense. Med unntak av for en etasje så dekkes disse planlagte karnappene av tidligere innvilget dispensasjon. Det trengs nå bare dispensasjon for å føre de utkragede bygningsdelene helt ned til grunn med de mål som er angitt ovenfor.
- Det trengs ikke dispensasjon for balkongene da de ikke overskrider tidligere dispensasjon.
- Det er fremdeles behov for dispensasjon for trappeoverbygget på ca. 11 m² som ligger bakkant av bygget, og for flate tak på deler av bygget slik det er søkt om den 27 mai 2013.

Rådmannen opplyste om at det var angitt feil informasjon i saksfremstillingen når det ble påpekt at det ikke allerede er innvilget dispensasjon for utkragede bygningsdeler. Det korrekte er at dispensasjon var omsøkt og innvilget for karnappene, men med unntak av for en etasje. Det søkes derfor nå om dispensasjon bare for en etasje.

Etter befaringen fant rådmannen å kunne oppsummere med at bortsett fra takvinkelen så vil de forhold dispensasjonssøknaden nå omfatter kunne karakteriseres som lite vesentlige

Det ble avtalt at revidert tegningsunderlag basert på den siste prosjekteringen skulle innleveres så snart det lot seg gjøre.

Etter drøfting i møtet fremmet Erling Holm følgende vedtaksforslag:

”Komiteen innvilger med hjemmel etter PBL. § 19-2 dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan for følgende forhold:

1. Byggegrense: De 3 karnappene kan føres helt ned til grunnen med henholdsvis 2,02 m, 2,12 m og 1,43 m på utsiden av byggegrense, se situasjonsplan.
2. Byggehøyde: For inntil 19,8 m.o.h. for trappeoverbygget slik det er vist på tegningsunderlaget.
3. Takvinkel: Ved at det tillates flate tak på deler av bygget i henhold til søknad av 27 mai 2013.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Søknad- og tegningsunderlaget fra 27.05.2013 må revideres slik at det blir i samsvar med det reduserte fotavtrykket av bygningsmassen som ble påvist på byggeplass den 25.06.2013.
- Dispensasjonen fra reguleringsplanens bestemmelser om takvinkel er gitt under forutsetning av at kulturminneavdelingen aksepterer tegningene slik de nå vil bli omprosjektert.

Begrunnelse:

- Ulempene vurderes som marginale, og fordelene som betydelig større
- I forhold til det som allerede er godkjent finner komiteen at det arkitektoniske uttrykket i liten grad er blitt påvirket.

Rådmannen gis fullmakt til å utstede ny rammetillatelse når tegningsunderlaget er blitt tilpasset vilkårene i dette vedtaket. ”

Line Mørch foreslo: ”Det gis ikke dispensasjon for reguleringsplanens bestemmelser om takvinkel.”. (Det vil si at punkt 3, og andre strekpunkt i Holms forslag utgår i Mørchs forslag.)

Holms forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 1 stemme. Det var derved enstemmighet om alle forhold bortsett fra dispensasjonen fra takvinkel.

Vedtak:

”Komiteen innvilger med hjemmel etter PBL. § 19-2 dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan for følgende forhold:

1. Byggegrense: De 3 karnappene kan føres helt ned til grunnen med henholdsvis 2,02 m, 2,12 m og 1,43 m på utsiden av byggegrense, se situasjonsplan.
2. Byggehøyde: For inntil 19,8 m.o.h. for trappeoverbygget slik det er vist på tegningsunderlaget.
3. Takvinkel: Ved at det tillates flate tak på deler av bygget i henhold til søknad av 27 mai 2013.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Søknad- og tegningsunderlaget fra 27.05.2013 må revideres slik at det blir i samsvar med det reduserte fotavtrykket av bygningsmassen som ble påvist på byggeplass den 25.06.2013.
- Dispensasjonen fra reguleringsplanens bestemmelser om takvinkel er gitt under forutsetning av at kulturminneavdelingen aksepterer tegningene slik de nå vil bli omprosjektert.

Begrunnelse:

- Ulempene vurderes som marginale, og fordelene som betydelig større
- I forhold til det som allerede er godkjent finner komiteen at det arkitektoniske uttrykket i liten grad er blitt påvirket.

Rådmannen gis fullmakt til å utstede ny rammetillatelse når tegningsunderlaget er blitt tilpasset vilkårene i dette vedtaket. ”

PS 44/13 Referat- og drøftingssaker

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 25.06.2013

- **Kjøp av tilleggsareal til 28/1**

Komiteen sluttet seg til rådmannens konklusjon om at arealet foreløpig ikke bør deles i fra og selges.

- **Referater: Vedtak fylkesmannen: reguleringsplan Dypvåg brygge, Oppføring av bolig 81/15 og Reguleringsplan Ulevåg**

Komiteen tok referatene til etterretning

PS 45/13 Ikke omsøkte byggearbeider på gnr 81 bnr 9 Pers Brygge Lyngør

Gnr.:81 , Bnr.: 9

Tiltakshaver: Astrid Tove Pedersen

Ansvarlig søker: Forente arkitektkontorer AS

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunen gir dispensasjon fra TEK 10 kapittel 12 og 14 for bruksendring til restaurantkjøkken og publikumsurinal.
Dispensasjonen fra kapittel 12 gis på vilkår at tiltakshaver så langt det er mulig legger til rette for universell utforming.
For begrunnelse, se vurdering
2. Saken er behandlet etter pbl 08 § 20-1. Kommunen gir rammetillatelse til bruksendring fra bod for butikk til restaurantkjøkken og publikumsurinal i samsvar med søknad og gjennomføringsplan.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. tiltaket skal være i samsvar med tegninger datert 2.2.2011
 - 2.2. vegg inkludert endevegg og vinduer mot nabo på gnr 81 bnr 4 og taket med mindre avstand enn 4 m mot samme nabo skal ha brannmotstand EI30.
 - 2.3. arbeidstilsynets vilkår skal oppfylles
3. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 3.1 Kommunen har gitt igansettingstillatelse.
- 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. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
6. Det gis ansvarsrett til følgende foretak og personer:
 - Forente arkitekter as godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Forente arkitekter as godkjennes for prosjektering av bruksendring, restaurantkjøkken og publikumstolett, tiltaksklasse 1
 - Astrid Tove Pedersen godkjennes som sjølbygger
7. Ansvarlig søker skal være bindeleddet mellom de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende, tiltakshaver og kommunen.
 - 7.1. Ansvarlig søker skal videresende dette vedtaket til de godkjente foretakene
 - 7.2. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker melde fra til kommunen.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 25.06.2013

Behandling

Saken ble lagt frem til behandling i møtet. Etter at fylkesmannen opphevet tidligere vedtak er det nå fremmet ny begrunnet søknad om dispensasjon, og rådmannen redegjorde for at det nå er presisert hva det søkes dispensasjon fra, og hvilke vurderinger/begrunnelse som er gitt både av søker og fra rådmannen.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. Kommunen gir dispensasjon fra TEK 10 kapittel 12 og 14 for bruksendring til restaurantkjøkken og publikumsurinal.
Dispensasjonen fra kapittel 12 gis på vilkår at tiltakshaver så langt det er mulig legger til rette for universell utforming.
For begrunnelse, se vurdering i saksfremstilling
2. Saken er behandlet etter pbl 08 § 20-1. Kommunen gir rammetillatelse til bruksendring fra bod for butikk til restaurantkjøkken og publikumsurinal i samsvar med søknad og gjennomføringsplan.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. tiltaket skal være i samsvar med tegninger datert 2.2.2011
 - 2.2. vegg inkludert endevegg og vinduer mot nabo på gnr 81 bnr 4 og taket med mindre avstand enn 4 m mot samme nabo skal ha brannmotstand EI30.
 - 2.3. arbeidstilsynets vilkår skal oppfylles
3. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 3.1 Kommunen har gitt igansettingstillatelse.
- 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. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
6. Det gis ansvarsrett til følgende foretak og personer:
 - Forente arkitekter as godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Forente arkitekter as godkjennes for prosjektering av bruksendring, restaurantkjøkken og publikumstoalett, tiltaksklasse 1
 - Astrid Tove Pedersen godkjennes som sjølbygger
7. Ansvarlig søker skal være bindeleddet mellom de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende, tiltakshaver og kommunen.
 - 7.1. Ansvarlig søker skal videresende dette vedtaket til de godkjente foretakene
 - 7.2. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker melde fra til kommunen.