

Innkalling til møte i

Teknisk komite

den 19.10.2011

Oppmøte på Lasse's kl. 08.30 for befaring:

Sak 206/11	SEKKEKILEN	ca. kl. 09.00
Sak 196/11	ROGNSTRANDA	ca. kl. 09.45
Sak 200/11	FINDAL	ca. kl. 10.15
Sak 201/11	SUNDBYFLATA	ca. kl. 10.30

Åpent møte på Halen gård kl. 11.30

Medlemmene innkalles med dette.

Varamedlemmer møter kun på særskilt innkalling.

Forfall med angivelse av hvilket møte det gjelder meldes
snarest mulig til Servicetorget, tlf. 35 96 52 40

SAKSLISTE

Saksnr. **Arkivsaksnr./Tittel**

194/11 11/3043

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA TEKNISK KOMITES MØTE 07.09.11.

195/11 11/3012

DRIFTSRAPPORT 2. TERTIAL 2011

196/11 11/2764

VEDR. UTFØRTE BYGGE ARBEIDER PÅ GNR. 35, BNR. 270 - ROGNSVEIEN - HYTTE - RUNE ANDERSEN

197/11 11/2442

SØKNAD/ DISPENSASJON OM RAMMETILLATELSE - GNR.107, BNR.240 TOSTRUPSVEI 11B UTVIDET BRUK AV EIENDOMMEN - SIGURD LINNA OG TORSTEIN KRISTENSEN

198/11 11/2445

SØKNAD OM DISPENSASJON / RAMMESØKNAD GNR.106, 27 - TORVET 4 A OG B - OMBYGGING FASADEENDRING - TBE AS

199/11 11/2348

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 22/11- GNR.27, BNR.55 - AVSLAG FOR KJØP AV TILLEGGSTOMT

200/11 11/1010

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR.16, BNR.73, TUFTESVINGEN 16 INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR FINDAL HAFREAGER

201/11 11/2509

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV NYE BYGNINGER PÅ GNR.27, BNR.407, REIDUNSVEI 33, SUNDBYFLATA BOLIGFELT

202/11 11/2662

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG PÅ GNR.32, BNR.73, ØRVIKVEIEN 38 INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR FAGERHEIM

203/11 11/2981

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE MED ADKOMST FRA TERRENG TIL LOFT PÅ GNR.27, BNR.584, KONG SVERRRESVEI 17 EIK/KORSALEN FELT C

204/11 09/3497

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV "FESTIVITETEN" PÅ GNR.2, BNR.65, HELLESTEDTVEIEN 59, HERRE

205/11 11/3566

PRINSIPPBEHANDLING AV TAKSTOLER FOR GARASJER MED LØS TOPP/DELT TAKSTOL

206/11 10/3837

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NY HYTTE PÅ GNR. 85 BNR.197 VED SEKKEKILEN

207/11 10/1074

SØKNAD OM RETTING /OMBYGGING OG UTVIDELSE AV BRYGGE PÅ GNR. 42 BNR.97 PÅ BRATTHOLMEN I HENHOLD TIL TEKNISK KOMITEES KRAV I SAK 128/11

208/11 11/1140

SØKNAD OM DISP. AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN OG PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 1- 8 FOR RIVING AV BÅTHUS OG OPPFØRE NYTT ANNEKS PÅ GNR. 83 BNR. 19 VED VALLE

209/11 11/1141

SØKNAD OM RIVING AV BYGNINGSDELER OG OPPFØRE NY HYTTE PÅ GNR. 98 BNR. 11 INNENFOR PLAN RAKKESTADSTRANDA MED SMØRVIKTANGEN

210/11 11/2266

SØKNAD OM DISP. REG. BEST. BREVIKSTRAND FOR OPPFØRING AV BOD PÅ GNR 91 BNR.11 - BREVIKSTRAND - UTEBOD - HELGE SIMONSEN

211/11 11/2344

SØKNAD OM DISP. §1- 8 I PLAN OG BYGNINGSLOV OG § 13 I AREALDELEN FOR OMBYGGING / PÅBYGG OG UTVIDELSE AV EKS HYTTE PÅ GNR. 35 BNR. 36 VED VARPET / ROGNSTRANDA

212/11 11/2393

SØKNAD OM DISP. § 1- 8 OG AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN FOR FLYTTING AV STRANDHUS (RIVE 7 BYGGE NY BÅTHUS) GNR. 81 BNR. 1

213/11 11/2269

SØKNAD OM DISP. REGBEST. § 4 FOR ØKT HYTTEUTNYTTELSE GNR. 92 BNR. 12 FNR. 2 INNENFOR PLAN IVARSAND - PRISGRUNN - HALVORSODDEN

214/11 10/126

NY 1. GANGSBEHANDLING - NY REGULERINGSPLAN FOR HYDROSTRANDA GNR. 35 BNR. 3 MED FLERE

215/11 08/845

MINDRE ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN GRASMYR NORD DEL AV 26/2 GRASMYRVEIEN

216/11 10/1418

REGULERINGSPLAN FOR TROSBY - KJØYA 24 OG 26 - 2.GANGS BEHANDLING

217/11 10/318

OMREGULERING DEL AV FAGERHEIM-EN NY TOMT OPP TIL 2.GANGS BEHANDLING

218/11 08/1150

FASTSETTE PLANPROGRAM FOR DELOMRÅDE 3 - RUGTVEDT - STOKKEVANNET - (RUGVEDT-ROVERUD)

219/11 11/3200

SØKNAD OM ENDRING AV REGULERT FRIAREAL TIL PARKERING INNENFOR EIK ASVALL BOLIGOMRÅDE.

220/11 09/3938

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR LANGESUND SENTRUM FOR RIVING AV EKSISTERENDE BYGG I STORGT. 10.

221/11 11/2512

KLAGE PÅ OPPMÅLINGSGEBYR FOR BOLIGORMÅDENE FAGERHEIM OG FAGERLIÅSEN.

222/11 11/3564

GODKJENNING AV GEBYRREGULATIV FOR PLAN-OG BYGGESAKER, SAMT KART-OG
OPPMÅLING. GJELDENE FRA 01.01.2012

223/11 11/3551

DELEGASJON/REFERATSAKER

224/11 11/3551

EVENTUELT

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA TEKNISK KOMITES MØTE 07.09.11.

Arkivsaksnummer: 11/3043
Arkivkode: 033
Saksbehandler: Kari-Anne Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

19.10.2011	Teknisk komite	194/11
07.09.2011	Teknisk komite	193/11
07.09.2011	Teknisk komite	192/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Protokoll fra Teknisk komites møte 07.09.11 godkjennes.

VEDLEGG:

Protokoll fra Teknisk komites møte 07.09.11

DRIFTSRAPPORT 2. TERTIAL 2011

Arkivsaksnummer: 11/3012
Arkivkode: 210 & 14
Saksbehandler: Gunn Ellen Berg
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
03.11.2011	Kommunestyret	/
19.10.2011	Teknisk komite	195/11
20.10.2011	Formannskapet	48/11
19.10.2011	Helse- og omsorgskomiteen	25/11
19.10.2011	Oppvekst- og kulturkomiteen	36/11
17.10.2011	Rådet for funksjonshemmede	24/11
17.10.2011	Eldrerådet	22/11
21.09.2011	Arbeidsmiljøutvalget	21/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Se driftsrapport (særtrykk)

SAKEN GJELDER:

Driftsrapport 2.tertial 2011.

VEDLEGG:

Driftsrapport 2.tertial 2011.

VEDR. UTFØRTE BYGGE ARBEIDER PÅ GNR. 35, BNR. 270 - ROGNSVEIEN - HYTTE - RUNE ANDERSEN

Arkivsaksnummer: 11/2764
Arkivkode: BS 35/270
Saksbehandler: Svein Magne Myrvang
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 196/11
07.09.2011 Teknisk komite 160/11

VEDTAK TEKNISK KOMITE DEN 07.09.2011 SAK 160/11:

Saken ble utsatt for befarings.

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert de utførte tiltak ved gjennomgang av saksdokumentasjonen.

Teknisk komité viser til at det kan i mange tilfeller være vanskelig og si hva som er søknadspliktig eller hva som er reparasjon / vedlikehold, men er av den oppfatning av at det må være noe som kan vises til og foreta reparasjon eller vedlikehold av.

I dette tilfelle kan ikke Teknisk komité se at det foreligger noen tvil, så lenge alt av den gamle konstruksjonen er fjernet og at det i tillegg ikke fantes et tak som kunne gi bygningen en definisjon av og lengre har funksjon som husvære.

Med bakgrunn i overnevnte krever Teknisk komité fjernet eller rettet etter plan- og bygningsloven § 32-3. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning.
Teknisk komité viser til om krav ikke blir etterkommet vil man om nødvendig bruke plan- og bygningslovens § 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning, med evt. oppfølgende § 32-5.

Frist for å etterkomme krav settes til 21.11.2011 kl 1200

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtak i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomhet for Samfunnsutvikling.

Tiltakshaver: Rune Andersen

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder ulovelige utførte rive og bygningsmessige arbeider på bod som kun det har blitt gitt aksept for å vedlikeholde.

SAKSUTREDNING:

Bamble Kommune ble gjort oppmerksom på at det var igangsatt arbeider på en bod som tidligere har vært søkt om og få rive i forbindelse med bygging av ny hytte, begge gangene med avslag.

Administrasjonen befarte den 21.07.2011 tiltaket og registrerte da at gammel bod var fjernet og det var satt opp nytt bindingsverk på samme sted hvor den gamle sto. Tiltaket som var utført ble dokumentert og det ble satt byggestopp, hvor det ble bedt om en redegjørelse av de pågående arbeidene.

Bamble Kommune mottak den 22.07.2011 en redegjørelse for de pågående arbeidene som viser til at de har byttet ut vegg for vegg og at bygningen er satt i stand nøyaktig lik den som sto der. Det vises også til at de ikke gjort noe som er søknadspliktig.

Administrasjonen sendte nytt skriv datert 26.07.2011 hvor kommunen viser til at de opprettholder byggestopp og at tiltaket anses som ulovelig.

Bamble kommune mottok ny redegjørelse 31.07.2011 hvor de tilbakeviser at de har revet den gamle konstruksjonen for så og sette opp ny. De forespør seg også om hvilken paragraf kommunen viser til. Tiltakshaver mener i følge loven at han har både rett og plikt til og holde eiendommen i orden. Han legger også to bevitnelse som bekrefter at han har byttet ut vegg for vegg.

Bamble Kommune mottok 03.08.2011 bilder av boden tatt 19.04.2007 som viser boden uten tak. Taket på dette tidspunktet hadde da rast sammen, noe som kanskje skyldes dårlig vedlikehold.

Det foreligger også en sak i lagmannsretten den 15.05.2009 i sak nr. 08-130926SKJ-ALAG. I sak 4.4 Tjalve – bnr. 270. Som viser til at bygget mest sannsynlig i sin tid er oppsatt uten innhenting av kommunal tillatelse. Det vises også til at nåværende bygg ikke kan utvides, men bebyggelse kan vedlikeholdes. I den utstrekning det er aktuelt og utføre arbeider som går lengre enn det som er å anse som vedlikehold, må det søkes om kommunal tillatelse.

Administrasjonen viser til at det i enkelte tilfeller kan det være tvil om hvorvidt et tiltak defineres som vedlikehold eller nybygg. Administrasjonens oppfatning av hvorvidt om forfallet/ mangel på vedlikehold har gått så langt at bygningen ikke lengre har funksjon som husvære. I slike tilfeller vil en helhetsvurdering legges til grunn, hvor takets tilstand vil være av stor betydning. Hvis taket er intakt bør bygningen etter forvaltningsmyndighetens oppfatning kunne vedlikeholdes i henhold til plan- og bygningsloven. Dersom bygningen ikke lengre kan defineres som en bygning med tak, vil planer om resturering/reperasjon betraktes som nybygg og behandles etter plan- og bygningslovens § 20-1.

VEDLEGG:

1. Utsnitt av skriv datert 15.05.2009 Lagmannsretten.
2. Bilder tatt av bu datert 19.04.2007
3. Redegjørelse datert 31.07.2011 med bevitnelse skriv datert 31.07.2011 og 30.07.2011.
4. Skriv fra Bamble Kommune datert 26.07.2011
5. Redegjørelse datert 22.07.2011
6. Byggestopp og situasjonskart 1:1000
7. 5 stk bilder tatt under befaring den 21.07.2011.

**SØKNAD/ DISPENSASJON OM RAMMETILLATELSE - GNR.107, BNR.240 TOSTRUPSVEI 11B
UTVIDET BRUK AV EIENDOMMEN - SIGURD LINNA OG TORSTEIN KRISTENSEN**

Arkivsaksnummer: 11/2442
Arkivkode: BS 107/240
Saksbehandler: Svein Magne Myrvang
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 197/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har ved gjennomgang av søknaden og saksutredningen vurdert tiltaket i forbindelse med utvidet bruk av eiendommen.

Teknisk utvalg viser til reguleringsbestemmelsene og til formålet for eiendommen. Og er av den oppfatningen av tiltaket dreier seg om utvidet bruk og ikke en bruksendring og at eiendommen også vil fungere som et utleieobjekt i forbindelse med hybler for skolegang og for fiskeriturismen om sommeren.

Søknad om utvidet bruk godkjennes under følgende vilkår:

1. Komplette søknad med plantegninger, nabovarsel osv. må innsendes og krav i eget godkjenningsskriv må etterkommes.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk utvalg innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomhet for Samfunnsutvikling.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder utvidet bruk av eksisterende eiendom med gnr.107, bnr.240 Tostrupsvei 11 b.

SAKSUTREDNING:

Administrasjonen mottok den 17.06.2011 søknad / dispensasjon om utvidet bruk av eiendom gnr.107, bnr.240 og tegninger av tilbygg / ombygging.

Eiendommen er i dag regulert til fiskerihavn med tillatelse til et naust. Det søkes om utvida bruk til utleie av hybler i forbindelse med Croftholmen videregående skole på høst, vinter og vår og utleie på sommerstid i forbindelse med båtutleie (fisketurismen).

Administrasjonen tilskrev søker den 23.06.2011 og viste til at mulighetene for utvidet bruk av eiendommen kunne aksepteres om visse vilkår etterkommes og om det ikke foreligger merknader fra naboer.

Administrasjonen viste også til at man hadde negativ holdning til utvidelse av eiendommen.

Tiltakshaver bekreftet pr. telefon at de ønsket kun en søknads behandling av utvidet bruk av eiendommen og ikke tilbygg.

Eiendommen ligger i et boligområdet og av den grunn kan ikke administrasjon se problem med at denne eiendommen kan fungere som et utleiobejekt i forbindelse med skole og fiskeriturismen.

VEDLEGG:

1. Søknad om utvidet bruk i sin helhet datert 19.05.2011
2. Skriv fra Bamble Kommune datert 23.06.2011
3. Reguleringsplan av Kverndalen egen godkjent i kommunestyret i Bamble den 16.11.1995

**SØKNAD OM DISPENSASJON / RAMMESØKNAD GNR.106, 27 - TORVET 4 A OG B -
OMBYGGING FASADEENDRING - TBE AS**

Arkivsaksnummer: 11/2445
Arkivkode: BS 106/27
Saksbehandler: Svein Magne Myrvang
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 198/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har ved gjennomgang av søknaden og saksutredningen vurdert tiltaket i forbindelse ombygging av deler gnr.107, bnr.27 Torget 4a og 4b i Langesund.

Teknisk utvalg viser til gjeldene reguleringsplan med bestemmelser hvor det fremkommer at bygningen er et verneobjekt og at eiendommen ligger innenfor verneområde som er definert til å være av nasjonal interesse og har høy bevaringsverdi. (Ktr. Riksantikvaren)

Teknisk utvalg viser til at de fasademessige endringene kan aksepteres om dette utføres i samsvar med de anbefalingene som er gitt av fylkeskommunen.
Teknisk utvalg viser tiltaket i forbindelse med heve mønehøyde 90 cm ikke er i trå med de foutsningene som er forelagt området jf. reguleringsplan og at et slikt tiltak vil endre områdets karakter og uttrykk.

Med bakgrunn i overnevnte godkjennes ikke søknad/dispensasjon.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk utvalg innen 3-tre-uker etter at meldig om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomhet for Samfunnsutvikling.

SAKEN GJELDER:

Søknaden/dispensasjonen gjelde hovedsakelig om.

1. Heving av mønehøyde med 90 cm
2. Ny takkonstuksjon
3. Fasademessige endringer mot syd som innebærer blant annet nye arkoppbygg, utskifting av vinduer, kledning og påbygg av balkonger.

SAKSUTREDNING:

Administrasjonen mottok den 17.06.2011 søknad/dispensasjon for ombygging av deler av gnr.106, bnr.27 Torget 4a og 4b i Langesund.

Den 17.06.2011 inkom det kommentar fra eier av Torget 4 c som tiltakshaver vil besvare.

Administrasjonen oversendte søknad med tegninger til Telemark fylkeskommune for forhåndsuttalelse. Fylkeskommunen etterspurte om det kunne oversendes bilder slik bygningen fremstår i dag, dette ble gjort.

Bamble kommune mottok den 01.08.2011 svar fra Fylkeskommunen og denne ble oversendt ansvarlig søker og senere til tiltakshaver. Konklusjonen fra Fylkeskommunen til tiltaket er negativt i forhold til heving av møne høyde og anbefaler på det sterkeste at det foretas en omarbeidelse av tegningen etter de råd som er gitt i skriv datert 29.07.2011.

Administrasjonen mottok den 03.10.2011 endret tegninger og en kommentar/redgjørelse for på en måte å besvare skrevet/uttalsen fra Fylkeskommunen. Det vises til at endringer i forbindelse med heving av mønehøyden må gjøres for og få til en økonomisk forsvarlig renovering av bygningen.

I gjeldende reguleringsplan er bygningen regulert bevaring. Bygningen ligger også innenfor et område som av Riksantikvaren er registret og defineres som å være av nasjonal interesse i Langesund.

Fylkeskommunen vil med bakgrunn i de nasjonale interessene i området og at bygningen ligger innenfor bevaringsområde i henhold til gjeldene reguleringsplan, anbefaler de at kommunen stiller strenge krav til et slikt tiltak.

VEDLEGG:

1. Søknad i sin helhet med tegninger. Første utkast. Datert 14.06.2011.
2. Kommentar til tiltaket fra Torget 4c.
3. Div. skriv fra Bamble kommune og oversendelse skriv datert 05.07.2011.
4. Svar på oversendelsesskriv / forhåndsuttalelse datert 29.07.2011.
5. Nye tegninger datert 30.09.2011
6. Besvarelse skriv datert 30.09.2011 vedr. skriv fra Fylkeskommunen og kommentarer fra nabo.

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 22/11- GNR.27, BNR.55 - AVSLAG FOR KJØP AV TILLEGGSTOMT

Arkivsaksnummer: 11/2348
Arkivkode: BS 27/55
Saksbehandler: Svein Magne Myrvang
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 199/11
11.08.2011 Delingssaker 22/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har ved gjennomgang av søknad og vedtak i sak 22/11 samt klage på vedtak datert 09.09.2011.

Teknisk utvalg viser til at området som ønskes kjøpt er regulert til offentlig friluftsområde og til at grunneier som er Bamble kommune ikke ønsker og selge det aktuelle område. Og med bakgrunn i dette vil Teknisk utvalg ikke ta klagen til følge og vil derfor opprettholde tidligere vedtak i sak 22/11.

Søknad om tilleggsareal godkjennes ikke og vedtak i sak 22/11 opprettholdes.

Vedtaket er gjort i henhold til Plan- og bygningslovens § 26-1.

Saken oversendes til Formannskapet som klagesak.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder klage på administrasjons vedtak i sak 22/11 datert 11.08.2011, vedr. Kjøp av tilleggs areal til gnr.27, bnr.55 Langesundsveien 143 fra Bamble kommune sin eiendom gnr.27, bnr.382.

SAKSUTREDNING:

Søknad om kjøp av tilleggsareal ble mottatt den 07.06.2011. Søknaden ble oversendt til tekniske tjenester og eiendomsforvaltning som er grunneier av eiendommen for uttalelse. De viser til at eiendommen som ønskes kjøpt er regulert til offentlig friareal, og av den grunn ønsker grunneier ikke å selge dette arealet. Grunneier av gnr.27, bnr.382. viser også til at søker har god plass til å plassere garasje på egen eiendom.

Administrasjonen anbefalte at arealet ikke selges, med bakgrunn i at grunneier ikke ønsket og selge arealet og med bakgrunn i at området er regulert til friluftsområde, og søknaden ble ikke godkjent av bygningssjefen i vedtak datert 11.08.2011 i sak 22/11.

Administrasjonen mottok klage på vedtaket i sak 22/11 den 09.09.2011. Klagen viser til tidligere konferanse vedr. å bygge garasje på egen/eksisterende eiendom, hvor det der angivelig skal ha blitt sakt at det kunne bli for trangt eller ikke bli estetisk pent, og at det i den forbindelse hadde blitt mulighet for og fremme søknad om kjøp av tilleggsareal.

Utover det som er nevnt over ser administrasjonen at klagen ikke inneholder nye momenter i saken som ikke er vurdert i tidligere sak.

Administrasjonen anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

VEDLEGG:

1. Søknad i sin helhet mottatt 07.06.2011 med bilder.
2. Situasjonsskart datert 06.06.2011 i målestokk 1:1000
3. Svar fra Tekniske tjenester og eiendomsforvaltning datert 04.07.2011
4. Bygningssjefens vedtak datert 11.08.2011 i sak 22/11
5. Klage på vedtak mottatt 08.09.2011.

**SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR.16, BNR.73, TUFTESVINGEN 16 INNENFOR
REGULERINGSPLAN FOR FINDAL HAFREAGER**

Arkivsaksnummer: 11/1010
Arkivkode: BS 16/73
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 200/11
07.09.2011 Teknisk komite 163/11
28.06.2011 Delegasjon Bygningsrådet 275/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknaden og protest fra nabo.

Teknisk komité vil vise til reguleringsbestemmelsenes § 3.3 pkt. 4 hvor det står at garasjen skal fremstå som sidebygning i 1 plan. Det vil si at inntrykket av garasjen skal være at det kun skal være "en etasje".

Teknisk komité er også av den mening at skulle man gå ut fra at alle plan med en takhøyde under 1,89 m ikke var noe plan, hvor mange plan/etasjer ville man da kunne ha på en garasje innenfor reguleringsplan for Findal - Hafrager.

Dette må derfor også oppfattes som et prinsippvedtak når det gjelder garasjer med pulttak innenfor reguleringsplan for Findal - Hafrager. Det er viktig å presisere at måleverdig betyr arealet skal tas med beregningen i forhold til utnyttelsesgrad og ikke høyder.

Teknisk komité mener derfor at trengs det mer lagrings/bodareal på tomta bør det være fullt mulig å føre opp et uthus på en annen del av tomta.

Teknisk komité godkjenner derfor ikke omsøkte garasje på gnr.16, bnr.73, Tuftesvingen 16 innenfor reguleringsplan for Findal - Hafrager egengodkjent av kommunestyret 08.06.11.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

TILTAKSHAVER: Jan Rune Sigurdsen, og Siv-Kristin S. Klem, Frognerkroken 8, 3915 SKIEN

SØKER: Skager Entreprenør AS, Stathelleveien 145, 3970 LANGESUND

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder søknad om oppføring av garasje med pulttak med et bebygd areal (BYA) på 49,6 m²

på gnr.16, bnr.73, Tuftesvingen 16 innenfor reguleringsplan for Findal - Hafrager egengodkjent av kommunestyret 08.06.11.

SAKSUTREDNING:

Nabo i Tuftesvingen 18 protestere på høyden på garasjen, men ikke på plasseringen.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.3 pkt.4 står blant annet: "Garasje, uthus og lignende kan oppføres i inntil 1 m fra eiendomsgrense og 1,5 meter fra hovedbygning. Garasje inntil 50 m² kan oppføres og skal fremstå som sidebygning i 1 plan."

Det er her diskusjon om antall plan og ut fra om det er måleverdig eller ikke. Det vi si når høyden innvending blir mindre enn 1,89 m er ikke arealet måleverdig, og om det ikke da ikke er å regne som et plan.

Ut i fra vår tolkning av reguleringsbestemmelsene er det ikke vist til måleverdig eller ikke måleverdig plan.

I bestemmelsene står det at garasjen skal fremstå som sidebygning i 1 plan. Det vil si etter vår vurdering at inntrykket av garasjen skal være at kun skal være "en etasje".

Hvis man skulle gå ut fra at alle plan med en takhøyde under 1,89 m ikke var plan i henhold til reguleringsbestemmelsene, hvor mange plan/etasjer med takhøyde under 1,89 meter ville man da kunne ha på en garasje innenfor reguleringsplan for Findal – Hafrager?

Vi mener derfor at trengs det mer lagrings/bodareal på tomta, er det fullt mulig å føre opp et uthus på en annen del av tomta. Grunnen til at nabo klager er at et plan over garasje vil ta den eneste utsiktsmulighet bort. Administrasjonen er av den mening at ansvarlig søker ikke har forstått forskjellen mellom måleverdig areal og definisjon "plan".

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:500
2. Fasadetegninger av garasjen (ikke målestokk)
3. Snitt- og plantegninger garasje (ikke målestokk)
4. Protest dat.22.07.11 fra Tore og Charlott Eidbo-Hansen, Løvsangerveien 1, 3970 LANGESUND

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om tillatelse til tiltak dat.08.07.11 med tilhørende dokumenter

Utskrift sendes:

Tiltakshaver Jan Rune Sigurdson, og Siv-Kristin s. Klem, Frognerkroken 8, 3915 SKIEN
Søker Skager Entreprenør AS, Stathelleveien 145, 3970 LANGESUND
Nabo Tore og Charlott Eidbo-Hansen, Løvsangerveien 1, 3970 LANGESUND

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG DISPENSASJON FRA
REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV NYE BYGNINGER PÅ GNR.27, BNR.407,
REIDUNSVEI 33, SUNDBYFLATA BOLIGFELT**

Arkivsaksnummer: 11/2509
Arkivkode: BS 27/407
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 201/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert søknaden og bemerkninger fra nabo i forbindelse med utbygging i Reidunsvei 24.

Teknisk utvalg finner at tiltaket i så stor grad er i strid med både reguleringsplan for Sundbyflata med reguleringsbestemmelser, og Plan- og Bygningsloven i forhold til dispensasjon jf. § 19-2 at det ikke bør gis dispensasjon.

For å kunne vurdere utbygging med utleieboliger som omsøkt vil Rådmannen anbefale at det vurderes en endring av planen med sikte på å utvide plangrensen samtidig som friarealet rustes opp. Teknisk utvalg bør befare området.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

TILTAKSHAVER: Stiftelsen for Utleieboliger i Bamble, postboks 44, 3901 PORSGRUNN

SØKER: Ark. Børve og Borchsenius AS, postboks 1050, 3905 PORSGRUNN

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder søknad om riving av et servicebygg og 3 frittstående boder og oppføring 2 nye bygg med leiligheter, servicefunksjoner og base for hjemmetjenesten i Bamble innenfor reguleringsplan for Sundbyflata egendokkjent av kommunestyret 13.12.1988.

SAKSUTREDNING:

Bygg 1 på situasjonsplan skal oppføres i 1 etasje og skal inneholde 3 leiligheter og bygg 2 på situasjonsplan skal oppføres i 1 etasje med underetasje. Hovedetasjen skal inneholde møterom og kontorer, fellesrom, arbeidsrom og 4 leiligheter. Underetasjen skal inneholde garasje, lager, tekniske rom, garderober og et større disponibelt kjellerareal.

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og Bygningslovens § 29-4 som blant annet sier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

I dette tilfelle ligger byggene nærmest i grense mot naboeiendom i tillegg til at balkonger stikker ut over grensen. Byggene grenser mot regulert friareal.

I reguleringsbestemmelsenes § 3 står det blant annet: at på område C3 kan det tilpasses kjedehus, rekkehus o.a. for tett lav bebyggelse.

Fra friareal vil bygg 2 gi et inntrykk av en høyde fra terreng til møne på ca.10 meter og vil etter vår vurdering ikke framstå som lav bebyggelse og bør vurderes som en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.

Nabo i Reidunsvei 24 har kommet med en del bemerkninger som er kommentert av arkitekt.

Plan- og Bygningslovens § 19-2 sier blant annet: " Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. "

Administrasjon viser til de vurderinger og klage som er innkommet. Selve området der byggene skal oppføres ligger på et høyere nivå et friarealet. Friarealet synes for øvrig å bære preg av liten bruk, men er en viktig "grønn lunge" i området.

Administrasjon vil anbefale at Teknisk utvalg vurderer en mindre justering av reguleringsplanen. Bakgrunn for dette er at grensene mot friarealet vurderes slik at det ikke er behov for dispensasjon. I denne vurderingen bør det også foretas en oppgradering av friarealet. Teknisk utvalg bør befale området.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan (ikke målestokk)
2. Fasadetegninger (ikke målestokk)
3. Plantegninger av 1. etasje (ikke målestokk)
4. Plantegninger av underetasje (ikke målestokk)
5. Redegjørelse dat.27.07.11 fra Ark. Børve og Borchsenius AS
6. Dispensasjonssøknad dat.26.07.11 fra Ark. Børve og Borchsenius AS
7. Klage dat.01.07.11 fra Erling Riis Nilsen og Helen Tombre Nilsen, Reidunsvei 24, 3960 STATHELLE
8. Kommentarer til klage dat.28.07.11 fra Ark. Børve og Borchsenius AS
9. Saksprotokoll sak 49/11 i kommunestyret 01.09.11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om rammetillatelse dat. 29.07.11 med tilhørende dokumenter
2. Kartvedlegg til klage fra Erling Riis Nilsen og Helen Tombre Nilsen

Utskrift sendes: Tiltakshaver
Søker

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG PÅ GNR.32, BNR.73, ØRVIKVEIEN 38 INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR FAGERHEIM

Arkivsaksnummer: 11/2662
Arkivkode: BS 32/73
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 202/11
07.09.2011 Teknisk komite 167/11

VEDTAK TEKNISK KOMITE DEN 07.09.2011 SAK 167/11:

Saken ble utsatt.

BEHANDLING TEKNISK KOMITE DEN 07.09.2011 SAK 167/11:

Saken utsettes. Det må innsendes nabovarsel, samt situasjonsplan som viser nødvendig uteareal, parkering m.m.

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert prinsippøknaden om oppføring av tomannsbolig innenfor område B2.

Området er regulert til småhusbebyggelse og jf. Plan- og Bygningslovens § 19-2 skal fordelene ved å gi dispensasjon være er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Reguleringsplan har derfor klare skiller mellom områder for eneboliger og 2-mannsboliger.

Det kan for familien som ønsker å dele en tomannsbolig være en fordel, men for området sett under ett og en samlet vurdering kan det sees på som en ulempe, og er ingen klar fordel jf. Plan- og Bygningslovens 19-2 (dispensasjon).

Teknisk komité gir derfor ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.1.1 (Arealbruk) og godkjenner derfor ikke prinsippøknaden om oppføring av tomannsbolig på gnr. 32, bnr.73, område B2, Ørvikveien 38 innenfor reguleringsplan for Fagerheim, egengodkjent av kommunestyret 07.05.09.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

SØKER: Mustad Bygg A/S, postboks 84, 3993 LANGESUND

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder prinsipp søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tomannsbolig på gnr.32, bnr.73, område B2, Ørvikveien 38 innenfor reguleringsplan for Fagerheim, egengodkjent av kommunestyret 07.05.09.

SAKSUTREDNING:

Område B1 til B3 skal i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.1.1 (Arealbruk) nyttes til bygging av boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, slik det framgår av plankartet.

Ut fra vår vurdering kommer ikke en tomannsbolig under kategorien småhusbebyggelse og i tillegg er det tidligere vist egne områder for muligheter for å oppføre tomannsboliger innenfor Fagerheim og en må derfor gå ut i fra at dette hadde kommet fram også for område B2 hvis det var intensjonen i plan.

Det er viktig å presisere at reguleringsplan klart skiller mellom områder med eneboliger og 2-mannsboliger. Intensjonen i reguleringsplan bør derfor følges.

Men uansett om det i denne saken skulle gis en prinsippgodkjenning for tomannsboligen er søknaden avhengig av at alle naboer og gjenboere samtykker til tiltaket.

I utgangspunktet kan vi ikke se at jf. Plan- og Bygningslovens § 19-2 fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:250
2. Søknad i e-post dat.05.07.11
3. E-post dat.23.08.11 fra tiltakshavere
4. Utsnitt av reguleringsplan M= 1:1000
5. Fasadetegninger (ikke målestokk)
6. Plantegning hovedetasje (ikke målestokk)
7. **Skriv fra Mustad Bygg, datert 27.09.11, vedlagt gjenpart av nabovarsel og situasjonsplan som Teknisk komite etterspurte 07.09.11**

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Diverse tegninger av omsøkte bolig

Utskrift sendes:

Søker Mustad Bygg A/S, postboks 84, 3993 LANGESUND
Tiltakshavere Linneberg/Paulsen

**SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE MED ADKOMST FRA TERRENG TIL LOFT PÅ
GNR.27, BNR.584, KONG SVERRRESVEI 17 EIK/KORSALEN FELT C**

Arkivsaksnummer: 11/2981
Arkivkode: BS 27/584
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 203/11
22.08.2011 Delegasjon Bygningsrådet 364/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert søknaden og intensjon om å holde areal (volum) på garasjer på et nivå som ivaretar forholdet til lys og luft innenfor et boligfelt.

Når det gjelder ark for adkomst direkte fra terreng til garasjeloft vil Teknisk utvalg godkjenne dette når arken ikke er større enn at dekker behovet for en dør og at tiltaket etterkommer krav jf. Plan- og Bygningslovens § 29-1 – utforming av tiltaket og § 29-2 – visuelle kvaliteter.

Teknisk utvalg vil derfor i dette tilfellet godkjenne ark med dør til garasjeloft på gnr.27, bnr.584, Kong Sverresvei 17 innenfor reguleringsplan for Eik/Korsalen felt C.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

TILTAKSHAVER: Jan Erik Svarteberg, Kong Sverresvei 17, 3960 STATHELLE

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder oppføring av garasje med atkomst fra terreng til loft på gnr.27, bnr.584, Kong Sverresvei 17 innenfor reguleringsplan for Eik/Korsalen felt C, egengodkjent av kommunestyret 04.05.1993.

SAKSUTREDNING:

Garasjen får et bebygd areal (BYA) på 49,6 m² og ønskes oppført med et inngangsparti tilkoblet loftsetasjen direkte fra terreng.

Det er i sak 364/11 den 22.08.11 godkjent garasje med samme bebygde areal (BYA) og plassering og høyde, så dette er i utgangspunktet en endringsmelding, selv om det søkes på nytt.

Bamble kommune har ført en meget restriktiv linje når det gjelder arker på garasjer både ut fra tiltakets funksjon jfr. Plan- og Bygningslovens §§ 29.1 og 29-2 og at det i Plan- og Bygningsloven med forskrifter i den senere tid blir fokusert på garasjenes størrelse (volum) i et boligfelt med bakgrunn i lys og luft og ikke lenger bare grunnflaten. Dette bryter med de fleste gamle planers reguleringsbestemmelser, men det er dagens regler som gjelder.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:1000
2. Fasadetegninger av garasje (ikke i målestokk)
3. Plan- og snitt-tegning (ikke målestokk)

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad dat..29.08.11 med tilhørende dokumenter

Utskrift sendes: Tiltakshaver

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV "FESTIVITETEN" PÅ GNR.2, BNR.65,
HELLESTEDTVEIEN 59, HERRE**

Arkivsaksnummer: 09/3497
Arkivkode: BS 2/65
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 204/11
10.03.2010 Teknisk komite 47/10

VEDTAK TEKNISK KOMITE DEN 10.03.2010 SAK 47/10:

Saken utsettes for å avklare henvendelser om bruk av bygningen fra flere interessenter, bl.a Herre Vel og Bamble Bruk AS.

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert klage, merknader til klage og kulturminnevernet vurdering.

Teknisk komité kan ikke se at det forligger gode nok grunner til at Festiviteten ikke kan rives. Siden tomten skal benyttes til leiligheter i kommunens regi, bør dette også være tiltak som kommer Herres befolkning til gode.

Etter Teknisk komités vurdering må Bamble Bruks rettigheter være et privatrettslig forhold mellom Bamble kommune og Bamble Bruk A/S.

Teknisk komité godkjenner derfor rammetillatelse for riving av Festiviteten på gnr.2, bnr.65, Hellestvedtveien 59.

Teknisk komité oppfordrer imidlertid til at nybygget planlegges slik at det i størst mulig grad speiler eksisterende bygning i volum, høyde og form.

Før noen form for arbeider kan igangsettes må det foreligge godkjent igangsettingstillatelse med tilhørende avfallsplan.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

TILTAKSHAVER: Bamble kommune v/Gunnvor Svartdal

SØKER: Amlie's Arkitektkontor AS, Strandgata 22, 3960 STATHELLE

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:500
2. Klage dat.18.09.09 fra Bamble Bruk as
3. Skriv dat.09.12.09 fra Amlie's Arkitektkontor as

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om rammetillatelse dat.10.12.09 med tilhørende dokumenter
2. Vedlegg til klage fra Bamble Bruk as
3. Bekreftelse i skriv dat.20.01.10 fra søker om at det ikke forligger panteheftelse på eiendommen.

SAKSFRAMSTILLING:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse for riving av "Festiviteten" på gnr.2, bnr.65, Hellestvedtveien 59 på Herre.

Det blir opplyst at bygget i den senere tid har stått tomt og at det nå ønskes revet på grunn av dårlig vedlikehold og at på tomta ønskes et nytt bygg med 3-4 boenheter.

Nabo Bamble Bruk A/S klager på søknad om riving og viser til at bygget er verneverdi. Det vises også i klage til at Bamble Bruk A/S har rettigheter etter Bamble Cellulosefabrikk A/S, og at bygget ikke kan rives og hvis kommunen ikke ønsker å benytte dagens bygg, bør det gis tilbake, og rette vedkommende er da Bamble Bruk A/S.

Det vises også til at det er viktig at bygget bevarer sitt særpreg og ikke bygges om til leiligheter.

Området er i kommuneplanens arealdel egengodkjent av kommunestyret 10.05.07 vist til boligformål.

Saken har vært oversendt Telemark Fylkeskommune, kulturminnevernet til uttalelse og hvor vi i e-post 22.01.10 mottatt følgende kommentar: " Vi kan ikke se at det er nasjonale eller regionale interesser knyttet til den omsøkte bygningen, men Festiviteten representerer klart interesse som lokalt kulturminne. Tiltross for at bygningen har gjennomgått fasademessige endringer som har medført at den har mistet mye av sitt opprinnelige arkitektoniske preg, innehar likevel Festiviteten kulturhistorisk verdi som et offentlig forsamlingslokale. Vi anbefaler på generelt grunnlag at verneverdig (sefrak) bygninger settes i stand på egne premisser, men overlater til Bamble kommune å vurdere tilstanden til den omsøkte bygningen og fatte vedtak på selvstendig grunnlag. Eventuell ny bebyggelse (erstatningsbygg) bør speile eksisterende bygning i volum, høyde og form."

Vi kan ikke se at Bamble Bruk A/S har noen form for rettigheter i forbindelse med Festiviteten, selv om Festiviteten i sin tid ble av Bamble Cellulosefabrikk A/S gitt Bamble kommune. Situasjon har forandret seg siden dette skjedde og siden tomten skal benyttes til leiligheter i kommunens regi, bør dette også være tiltak som kommer Herres befolkning til gode. Etter vår vurdering må Bamble Bruks rettigheter være et privatrettslig forhold mellom Bamble kommune og Bamble Bruk A/S.

Riving bør derfor kunne godkjennes, men at det oppfordres til at nybygget i størst mulig grad speiler eksisterende bygning i volum, høyde og form.

PRINSIPPBEHANDLING AV TAKSTOLER FOR GARASJER MED LØS TOPP/DELT TAKSTOL

Arkivsaksnummer: 11/3566
Arkivkode: L40 &00
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 205/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert søknaden og administrasjonens saksutredning om å få fastsatt et prinsipp om å ikke godkjenne løs topp/delt takstol på garasjer for å unngå måleregler jf. norsk standard NS 3940 til måleverdig loft, hvor intensjon er å holde areal (volum) på garasjer på et nivå som skal ivareta forholdet til lys og luft innenfor et boligfelt.

Teknisk utvalg ser ingen grunn til at en garasje må ha løs topp/delt takstol, annet enn for å unngå gjeldende måleregler.

Teknisk utvalg vedtar som et prinsipp at det ikke må godkjennes garasjetakstoler med løs topp/delt takstol for unngå målereglene i NS 3940 og er da også i strid med Plan- og Bygningslovens intensjon om at det ved oppføring av garasjer skal tas hensyn til lys og luft innenfor et boligfelt.

For å understreke Teknisk utvalgs vedtak vises til Miljøverndepartementets (lovgivers) "Tolkning av reglene om utnyttelse og beregning av arealer - loftsareal og hanebjelker", hvor det kort oppsummert vises til at reglene ikke kan omgås ved å innføre uekte hanebjelker eller uekte himlinger i bygget. Beregning og måling av T-BRA vil presiseres i ny veileder til TEK for å sikre en mest mulig ensartet praktisering av reglene.

Vedtaket innarbeides i bestemmelser og målsettinger i kommuneplanens arealdel.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder prinsippbehandling av takstoler for garasjer med løs topp/delt topp for å unngå måleverdig areal på loft.

SAKSUTREDNING:

For ikke å få målbart loftsarealet blir det av flere ferdiggarasjefirmaer benyttet takstoler med løs topp/delt takstol. Det vil si at hanebjelken blir en del av takstolen slik at den ikke kan flyttes eller fjernet. Møne blir så senere satt på for å få denne rette takformen. Dette er etter vår mening en omgåelse av reglene for å kunne få et større loft. Denne løsningen er blitt mer og mer vanlig blant ferdiggarasjefirmene og ikke i tråd med intensjonen med måling av loftsareal på garasjer. Normalt, uten løs topp/delt topp, ville garasjeloftet blitt måleverdig jf. norsk standard NS 3940 og garasjen ville få et samlet bruksareal (BRA) over 50m² som igjen ville medført at garasjen ville bli så stor at den måtte plasseres 8 meter fra bolig på grunn av brannspredning og 4 meter fra grense mot nabobolig.

Målereglene jf. norsk standard NS 3940 sier at hanebjelken ikke må være lenger enn 0,6 meter med en avstand på under 1,9 meter fra loftsgulv til underkant hanebjelke. Det er derfor ganske underlig at alle takstolene med løs topp har en avstand fra loftsgulv til haneband på 1,89 meter. Det vil igjen si at i praksis vil hanebjelkens lengde kunne være så lang som det passer til takstolen med en loftshøyde på 1,89 meter.

Vi har vært i kontakt med Byggeteknisk etat for om mulig å få et svar på hvordan slike søknader skulle behandles, men da Byggeteknisk etat ikke hadde hørt om den metoden for å unngå reglene, fikk vi heller ikke noe klart svar. Slik vi oppfattet svaret fra Byggeteknisk etat er at kommunen måtte vurdere tiltaket og eventuelt ut fra en totalvurdering sette krav jfr. Plan- og Bygningslovens § 29-4 om at garasjen plasseres 4 meter fra nabogrense som i utgangspunktet er hovedregelen. I Plan- og Bygningslovens § 29-4 pkt.b kan kommunen godkjenne byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter når det gjelder garasjer, uthus og lignende mindre tiltak. At det står kan betyr at 4 meter egentlig er avstanden som skal benyttes, men innenfor et normalt boligfelt er det sett ut i fra et praktisk standpunkt mest naturlig å plassere garasjer nærmere nabogrense enn 4 meter, både mot bolignabo og vei. Dette under forutsetning av at samlet bruksareal (BRA) ikke er større enn 50 m². Det vil si at med en normal takstol ville loftsarealet bli måleverdig, men ved å benyttes takstol med delt topp/løs topp "lurer" man seg unna lovens intensjon ved at garasjens samlede bruksareal (BRA) skal holde på 50 m² som fokuserer på garasjens samlede areal (volum) i forbindelse med lys og luft på et boligfelt.

Hvis Teknisk utvalg vil ta tak i denne problemstillingen, vil det i denne saken bli vedtatt et prinsipp for behandling av garasjer med løs topp/delt takstol i Bamble kommune.

Når det gjelder plassering av haneband på en normal takstol, har byggeteknisk etat tidligere sakt at er kommunen i tvil om hanebjelken er en del av takkonstruksjon eller bare en "påmontert" stav kan kommunen kreve at forholdene dokumenteres ved at de får oversendt statiske beregninger. I de fleste tilfeller hvor man ønsker et større loft uten at det skal være måleverdig er ikke hanebjelkens plassering satt på grunn av krav til bærende konstruksjon, men for å unngå at loftet blir måleverdig i henhold til gjeldende måleregler.

Vi er derfor av den mening at når det benyttes løs topp/delt takstol må kommunen også i dette tilfelle kunne vurdere løs topp/delt takstol som en "påmontert" topp for unngå målereglene i NS 3940 og at arealet blir målt uavhengig av den løse, "etterpåmonterte" toppen.

Plan- og Bygningsloven med forskrifter har i den senere tid blir fokusert på garasjenes størrelse (volum) i et boligfelt med bakgrunn i lys og luft og ikke lenger bare grunnflaten. Løs topp bryter etter vår vurdering med intensjonene om å kunne styre volumet på garasjene.

Nye krav om samlet bruksareal (BRA), og krav til lys og luft uten klare regler har medført svært mye saksbehandling av garasjer i forhold til tiltaket størrelse og vanskelighetsgrad, og vi ønsker med denne prinsippbehandling å få til en klarere, enklere og kanskje mer rettfærdig behandling av garasjer i forhold til tiltakshavere som søker om garasjer som kan behandles ut de regler og forskrifter som det er meningen/intensjonen de skal behandles ut i fra.

VEDLEGG:

1. Tegning av takstol med løs topp fra Igland garasjer
2. Tegning av takstol som leveres delt fra Grimstad garasjene
3. Planjuss 1/2005 fra Miljøverndepartementet

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NY HYTTE PÅ GNR. 85 BNR.197 VED SEKKEKILEN

Arkivsaksnummer: 10/3837
Arkivkode: BS 85/197
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 206/11
07.09.2011 Teknisk komite 175/11

VEDTAK TEKNISK KOMITE DEN 07.09.2011 SAK 175/11:

Saken ble utsatt for befaring.

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om rammetillatelse for oppføring av ny hytte på gnr. 85 bnr.197 ved Sekkekilen, klager, kommentar og saksframstilling til dette.

Det er tidligere nabovarslet hytte med en annen form og plassering.

Ny hytte er mer oppdelt og i forskjellige nivåer med en endret plassering. Prosjekteringen er innenfor gitte bestemmelser for tomten med unntak av gesimshøyde jmf § 13.2 i arealdelen .
Det er innsendt begrunnelse for dette i skriv 18.05.- 11.

Klagene fra naboene går på virkning i terreng og utsyn. Det er foreslått endringer .Nabo ønsker befaring , og mener at det ikke er grunnlag for dispensasjon.

Teknisk komité merker seg at denne tomten har blitt liggende ubebygde mellom eksisterende hytter og at tomten er skrånende Et nytt tiltak vil forstyrre den opparbeidede og tilvendte utsikt.

Komiteen merker seg at prosjekteringen i hovedsak er innenfor de gitte bestemmelser for utnyttelse jmf § 13.2,og at klagene ikke innehar vesentlige nye opplysninger som skulle bidra til en annen holdning.

Søknad om rammetillatelse som omsøkt den 20.05.- 11 godkjennes med normalvilkår
Klager avvises.

Dispensasjon fra arealdelens 13.2 for rammetillatelse for nybygg hytte på gnr. 85 bnr. 197 ved Sekkekilen godkjennes i medhold av plan og bygningslovens § 19 under følgende vilkår:

1. Ny hytte tillates oppført i h.h.t godkjent situasjonsplan, tegninger og lavest mulig i terreng.
2. Ny hytte skal ha mørk og /eller naturvennlig farge
3. Vilkår for deltakelse i VA nett må etterkommes. Lokalledning må anlegges skjult og overdekket Ansvarlig rørlegger søker ansvarsrett /firmagodkjenning
4. Før oppstart innsendes igangsettingssøknad
5. Dispensasjons og byggegebyr må betales.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Børve og Borsceniussen for Holmberg

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Kommentarer til naboklager og dispensasjonssøknad av 18.05.- 11
3. Klage fra Stensen av 01.05.-11 og 06.06.-11
4. Klage fra Carlsen dat. 13. 11.- 10 og 09.06.- 11
5. Fasader mottatt 23. 05.- 11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om rammetillatelse dat. 20.05.- 11 med tilhørende dokumenter
2. Tidligere søknad med kommentar mottatt 13.10.- 10
3. Skriv fra Stensen dat. 19.11.- 10 og 22.01.- 11
3. Skriv fra Søker til Stensen dat. 15.04.- 11

SAKSFRAMSTILLING:

Det søkes rammetillatelse for oppføring av ny hytte på gnr. 85 bnr. 197 ved Sekkekilen.

Forutsetninger:

Denne tomten var innregulert i tidligere plan for Sekkekilen og var ikke bebygd da planen ble varslet opphevd.

Eiendommen ble inntatt i arealdelen som hyttetomt og gitt bestemmelser jmf § 13.2 A.

Arealdelens bestemmelser gir rom for prosjektering. Hyttenes størrelse settes til maks 100 BTA og gesimshøyde maks 3, 0 meter over gjennomsnittlig terreng og mønehøyde maks.6 m over gjennomsnittlig terreng.

Søknadsprosess:

Det ble tidligere mottatt nabovarsling og plantegning for en ny hytte med maksimalbredde på 6 meter og lengde på 21,8 meter. Det innkom klager. Ny søknad er endret, men det er fortsatt klager.

Det vedlegges redegjørelse /dispensasjonssøknad /kommentar.

Ny hytte er prosjektert med et areal på 99,8 kvadratmeter BTA og et bruksareal på 83,3 kvadratmeter. Tomten er skrånende og hytta er plassert på et noe flatere nivå uten sprengningstiltak. Gjennomsnittlig gesimshøyder vil overstige bestemmelser. Gjennomsnittlig mønehøyde blir lavere enn forutsatt.

Det gis kommentarer på naboklager. Søker hevder å ha gjort betydelige anstrengelser for å tilfredsstillte nabo Stensen. Nabo Carlsen vil ligge 10 meter over ny hytte sies det. Ny hytte vil ikke nevneverdig begrense utsikt. Lengde på hytta vil ha mindre betydning.

Det framkommer videre at det tenkes tilknytning til VA nett.

Vår kommentar:

Tomten ligger igjen fra tidligere plan. Tomten er skrånende .Bebyggelsen er justert med flere bygningsdeler og i forskjellige høyder. Terrengfallet gjør at det søkes dispensasjon fra krav til gesimshøyder.

Da tidligere plan gjaldt var maksimalgrense 80 kvadratmeter, noe som de andre tomtene som oftest er utnyttet med. Denne søknaden er optimal utfra gitte bestemmelser i areal.

Naboklagene går på virkning i terreng. Nabo ønsker befaring.
Nabo Karlsen mener at en bør vurdere å sprengne noe for å legge hytta lavere og avkorter lengde.
Nabo Stensen mener i skriv av 19.11.-10 at en bør vurdere underetasje og takvinkel på 22 grader.
Til nye tegninger mener en at forskyvning av plassering betyr reduksjon av utsikt, reduksjon av bruksglede og verdi på tomta. Det vedlegges klager av 01.05.- 11 og 06.06.- 11. Klager mener at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon.

Ansvarlig søker hevder at mønehøyden er senket 2,5 meter og hytta er trukket om lag 5 meter mot syd- vest. Dette er forbedringer.

Bebyggelse i "restareal" vil påvirke forholdene. Tomten er reaktivt åpen og bebyggelsen vil innvirke på landskapet.
De justeringer som er foretatt er å anse som forbedringer. Søknad om dispensasjon fra § 13.2 med henblikk på gesimshøyde bør aksepteres utfra de terrengmessige forhold.
For øvrig er hytten innenfor de gitte bestemmelser og anbefales med vilkår.

SØKNAD OM RETTING /OMBYGGING OG UTVIDELSE AV BRYGGE PÅ GNR. 42 BNR.97 PÅ BRATTHOLMEN I HENHOLD TIL TEKNISK KOMITEES KRAV I SAK 128/11

Arkivsaksnummer: 10/1074
Arkivkode: BS 42/97
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

19.10.2011	Teknisk komite	207/11
21.06.2011	Teknisk komite	128/11
21.06.2011	Teknisk komite	126/11
16.03.2011	Teknisk komite	52/11
21.06.2011	Teknisk komite	127/11
16.03.2011	Teknisk komite	51/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité viser til vedtak i sak 128/11, til mottatt endringssøknad for etablering av brygge på gnr. 42 bnr. 97 på Brattholmen og saksframstilling til dette.

Komiteen merker seg at tomteeier er innstilt på å imøtekomme komiteens vurdering.

Tiltak inne på skjærgårdsparken i nord, bryggedel mot nord og treplattung inntil fjellet i øst fjernes. Endret brygge blir i retning syd til et fjellparti .Båtene vil ikke forringe allmenn tilgang til skjærgårdspark og det er ikke prosjektert akterfortøyninger ut i sundet.

Komiteen er av den oppfatning at endringssøknaden er akseptabel.
Det er særs viktig å rette tiltaket før neste sommersesong.

Teknisk komité anser at det er overvekt av positive grunner for dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1- 8 for endret brygge på gnr. 42 bnr. 97 Brattholmen i medhold av § 19 under følgende vilkår:

1. Endret brygge tillates oppført i tråd med godkjent situasjonsplan.
2. Tiltak på skjærgårdspark, bryggedel mot nord og plattungdel mot fjellet fjernes innen 01. 05.- 2012.
3. Båtene anlegges som anvist i situasjonsplan og det tillates ikke akterfortøyninger eller andre innretninger i sjø.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Henning Karlsen for Evensen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Teknisk komiteens vedtak i sak 128/ 11
2. Redegjørelse av 14.08.- 11
3. Situasjonsplan mottatt 15. 08.- 11
4. Oversiktskart

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Sak 128/ 11 med tilhørende dokumenter
2. Skriv av 12.07.- 11
3. Skriv av 18.07.- 11

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité befarte og behandlet flere byggesaker på overnevnte eiendom den 21. 06. -11. Den ene saken dreide seg om opphør av midlertidig godkjent brygge.

Komitevedtaket følger vedlagt.

Det ble satt krav til opphør og fjerning av brygge innen 01.11. – 11 kl. 12. 00 og eier ble opplyst om å vurdere tilflott / brygge annet sted uten konflikt med allmenne interesser.

Det er mottatt endret søknad.

Søknaden innebærer at eksisterende bryggedekke i nord inntil skjærgårdspark fjernes i en bredde av ca 2,3 meter. Det muliggjør en ny båt plass langs grense i nord med utligger i syd og at eiers båter legges langs tomt mot syd. Brygge utvides til fjellpalle.

Treplattung fjernes innmot fjellet og trappeanordning. Det foreslås skiferdekke. Dette betyr bedret langsgående gangmulighet fra skjærgårdsparken. Peis flyttes. Fortøyningsstang inne på skjærgårdspark fjernes.

Planforhold:

Som tidligere opplyst er etablert brygge i strid med tidligere forutsetninger. Det er nyere tid foretatt tomteutvidelser og arealavklaringer som gjør at hytteiere har fått større strandtomter, område er uregulert. Store deler av øya er skjærgårdspark, det er gode ilandstigningsmuligheter rett nord for denne bryggeanordningen.

Vår vurdering:

"Oppryddingssøknaden " må sees i lys av tidligere gitt vilkår og Teknisk komiteens behandling den 21.06.- 11 og til retningslinjer for etablering av brygger.

Hytteier er innstilt på å løse situasjonen til det bedre for skjærgårdspark og anlegge brygge mot syd. De stedlige forhold gjør at utvidelse innebærer en naturlig forankring i et fjellutspring i syd. Avstand til fjellet gjør at lengden på brygge overskrider de generelle retningslinjer på maksimal 6 løpemeter.

Vi mener at søknad om retting og utvidelse av bryggeanlegg er prosjektert i tråd med komiteens anbefalinger og de stedlige forhold avgjør bryggens utforming.

Det er særs viktig at brygge rettes og tiltak inne i skjærgårdsparken fjernes. Vi vil anbefale at Teknisk komité setter tidskrav til gjennomføring. Fjerning av bryggedeler og tiltak inne på skjærgårdsparken må være gjennomført innen neste sommersesong.

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder riving av eksisterende båthus i strandsonen og det ønskes erstattet med nytt anneks i bakenforliggende terreng.

Byggesituasjonen:

Gnr 83 bnr. 19 er om lag 100 meter lang og 40 meter bred. Tomten er inngjerdet.

På tomten er det i dag et båthus på en tidligere strandbukt. Syd for båthuset er det bryggeanordning /båtfeste .

Det ble først innsendt ønske om prinsippavklaring og senere er det mottatt søknad om rammetillatelse. Rammesøknaden innebærer erstatningsbygg for fjerning av båthuset .Erstatningsbygget tenkes med et areal på 42,6 kvadratmeter i en avstand til sjø på 30 meter og er beskrevet som anneks / hytte .

Under varslingen har naboer muntlig etterspurt adkomst.

Tomtens kvaliteter:

Eiendommen er kjøpt med et klart drag i retning øst – vest ned mot båthuset Selve båthuset er plassert inne på et egnet vestvendt badestrandsområdet. Eiendommen er som tidligere nevnt utilgjengelig fra landsiden på grunn av gjerdet .

Plansituasjonen:

Området er uregulert. Ethvert tiltak er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan og bygningslovens § 1- 8 (forbud mot bygging i 100 meters belte) .Arealdelen hjemler ikke økt utnyttelse .

Eiendommen er innenfor den strengeste arealvurdering for RPR for Oslofjorden. Tomten innehar landskapsverdier og kunne hatt rekreasjonsverdier.

Søknaden innebærer altså et bytte av båthus oppmot anneks / hytte.

Det kan ikke regnes som erstatning, og vi gjør oppmerksom på at søknaden kan skape presedens for andre eiendommer med strandbygg.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmyndighetene.

Fylkeskommunen uttaler i skriv av 11. 05. 11 at søknaden vil frigjøre et areal i vannkant, men ny hytte vil privatisere et stort område i overkant. Søknaden anbefales ikke.

Fylkeskommunen viser til at en mulig løsning kan være å vurdere en mulighet med ny hytte på nabotomt gnr. 83 bnr. 112 som har samme eier dersom en kan sikre et badeområde på bnr.19

Fylkesmannen ønsker ikke å bidra til ny hytteenhet i strandsonen uten att tiltaket er vurdert i en plan. Søknad frarådes og en vurderer å påklage et positivt vedtak .

Administrasjonens vurdering:

Søknaden kan skape presedensvirkning og bidra til en ukontrollert gjentetting av kystområder i kommunen.

Vi ser heller ikke en balanse i bytte av båthus og anneks / hytte.

Ny anneks / hytte er prosjektert i terrengløpet ned mot stranda og vil være til hinder for en eventuell framtidig allmenn bruk av området.

Tomten er inngjerdet og har derved ikke tilgang fra landsiden. Gjerde må sies å være i strid med Friluftslovens bestemmelser .

Gnr. 83 bnr 19 ligger nær innmot Valle og dersom den ikke var bebygd og inngjerdet ville den ha stor attraksjonsverdi som rekreasjonsområde.

Fylkeskommunens ide om overføring av byggemulighet til bnr. 112 mot fjerning av båthus er ikke til behandling.

Det er etter vårt skjønn ikke fremmet overvekt av positive grunner for dispensasjon i medhold av plan og bygningslovens § 19.

Søknad om rammetillatelse må ikke godkjennes.

**SØKNAD OM RIVING AV BYGNINGSDELER OG OPPFØRE NY HYTTE PÅ GNR. 98 BNR. 11
INNENFOR PLAN RAKKESTADSTRANDA MED SMØRVIKTANGEN**

Arkivsaksnummer: 11/1141
Arkivkode: BS 89/11
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 209/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert søknad om riving av eksisterende hytteanlegg og oppføring av ny hytte på gnr. 89 bnr.11 innenfor plan Rakkestadstranda med Smørviktangen, uttalelser, merknad og saksframstilling til dette.

Komiteen merker seg eksisterende hyttes form og beliggenhet.
Området innehar store rekreasjons og landskapsverdier.

Ny hytte bryter med lokal byggeskikk og østre del blir merkbar i et naturområdet.
Det er gitt negative uttalelser fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Dette må sees oppmot plan og bygningslovens § 29.2

Teknisk utvalg har forståelse for en oppgradering av hytteanlegget, men kan ikke se at det er fremmet overvekt av positive grunner for dispensasjon fra § 2 A i plan for denne søknaden i medhold av plan og bygningslovens § 19.
Søknaden godkjennes ikke, dispensasjonsgebyr må betales.

Søker bes vurdere en utbygging i tråd med bestemmelser gitt i gjeldende plan for ny bebyggelse i en etasje med byggeretning som andre hytter i området og med saltak. Det legges også vekt på å samle uteterrasser på tomte .
Samlet areal må ikke overstige maksimalgrense på 100 kvadratmeter BTA.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Karlsen for Thygesen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Dispensasjonssøknad av 29.03.- 11 mottatt 01. 06.- 11
2. Fotos av eksisterende
3. Situasjonsplan
4. Fasader av planlagt
5. Fylkeskommunens uttalelse av 20.07.- 11
6. Fylkesmannens uttalelse av 04.08.- 11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om tillatelse til tiltak av 30.05.- 11 med tilhørende dokumenter
2. Merknad fra Lund – Hagem dat. 22. 03.- 11
3. Skriv fra kommune dat 02.05.-11
4. Skriv fra Trøstheim

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden innebærer riving av eksisterende hytteanlegg på gnr. 89 bnr. 11 og oppføring av nytt med moderne "formspråk."

Byggesaken:

Eksisterende hytte ligger mellom markerte svaberg nær sjø og er gammel med råteskader. Det oppgis ikke samlet areal i dag, men en legger vekt på at ombygging er en miljømessig fordel, at hytta blir isolert, at anneks og hytte sammenføres, at en tilkople seg Va- nett og en etablerer ny pipe.

Ny hytte med nytt formspråk oppgis til 90,7 kvadratmeter BRA og 100,3 kvadratmeter BYA.

Plansituasjonen:

Eiendommen omfattes av gjeldende vedtatt plan for Rakkestadstranda med Smørviktangen. Tomten er regulert til hytteformål .Søknaden er avhengig av dispensasjon fra planens § 2 A for økt utnyttelse. riving og oppføring av ny underlegges særskilt behandling med sikte på best mulig plassering på tomta og oppmot intensjonene i RPR for Oslofjorden.

Nåværende hytte ligger ca 22 meter fra sjø og er vinkelbygg med møneretning mot syd. Tilliggende bod ligger avskjermet bak et fjell.

Det er vedlager mot vest og platting/uteplass frittliggende et stykke mot nord

Ny hytte vil framstå med atypisk byggestil og med annen lengderetning enn normalt i område. Østre byggedel vil bli betydelig i omgivelsene.

Uttalelser:

Fylkeskommunen ønsker at en setter krav til arealøkonomisering og en viser til reguleringsbestemmelsene for området som setter krav til saltak.

Fylkeskommunen oppfordrer til at ny hytte tilpasser seg lokal byggeskikk.

Fylkesmannen påpeker at søknaden ikke er tilstrekkelig utredet, men en mener at oppføring av ny på samme sted ikke vil innvirke negativt på tema friluftsliv. Derimot vil landskapsvirkningen bli forringet. Søknaden kan også få presedensvirkning.

Søknaden frarådes og en vurderer å påklage en positiv behandling.

Fra tomteeier i øst er det stilt spørsmål mulige takterrasser. Og fra gjenboer over sundet i nord er det stilt spørsmål til høyder.

Vår kommentar:

Eksisterende bebyggelse er slitt, men innehar form som er kjennelig langs kysten.

Ny hytte prosjekteres med atypisk form der en også tar mer i bruk fjellhøyde mot øst.

Teknisk utvalg må her vurdere byggeskikk og byggeform oppmot plan og bygningslovens § 29.2

Etter vår oppfatning er plassering av ny hytte på samme sted forsvarlig. Vår oppfatning er at ny hytte bør prosjekteres med takform og byggeform for hva som er vanlig langs denne kysten . De fleste hytter i området har hovedretning i øst – vest retning med relativ lav takvinkel.

Samling av byggetiltak og fargevalg er avgjørende.

Etter vår oppfatning er det ikke fremmet overvekt av positive grunner for dispensasjon som omsøkt, jmf § 19.

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad av 30.05.- 11 med tilhørende dokumenter
2. Uttalelse fra Fylkesmann dat. 05. 08.- 11
3. Uttalelse fra Fylkeskommune dat. 02.08.- 11

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder oppsett av en liten bod på 6 kvadratmeter på hyttetomt gnr. 91 bnr. 11 innenfor plan Brevikstrand.

Eksisterende forhold:

Det er i dag en hovedhytte og i syd et uthus med bod nær inntil. Avstand til sjø er ca. 35 meter. Tomten er regulert til hytteformål. Plan for Brevikstrand hjemler ikke økt utnyttelse. Planen er varslet opphevd med sikte på å bli erstattet av ny plan med formål om gjentetting til boliger.

Plansituasjon og retningslinjer:

Det er ikke framdrift i reguleringsarbeider på denne siden av Brevikstrand. Tomten innehar tre bygg hvorav en tenker å erstatte den sydligste bygget med et bygg nær hyttehjørne. Eiendommen ligger innenfor RPR for Oslofjordens virkeområde. Fylkesmyndighetene har uttalt seg.

Fylkeskommunen mener at søknaden innebærer en viss arealøkonomisering og tiltaket kan ikke sees å virke negativt inn på de interesser som Fylkeskommunen skal ivareta. Fylkesmannen legger til grunn at eksisterende bod/do fjernes og at kommunen vurderer den videre saksgang.

Kommunens holdning er å legge opptil arealøkonomisering ved dispensasjonsbehandling. I dette tilfelle vil det være naturlig å kreve bod/do fjernet samtidig med oppføring av bod ved hytte. Vi har også vurdert å kreve hele den sydlige bygningsmassen fjernet, men det vil være et uforholdsmessig krav.

Teknisk komité bør i stedet gjøre oppmerksom på at ved en senere vesentlig søknad bør det settes krav om ett bygg på tomta.

Det er altså overvekt av grunner for dispensasjon med vilkår:

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder ombygging/påbygg og utvidelse av eksisterende hytte på gnr. 35 bnr. 36 ved Varpet.

Byggesituasjon:

Det oppgis at eksisterende hytte er på 35 kvadratmeter. Tilbygg ønskes på 23 kvadratmeter. Hytten er fra 60 – tallet. Det er behov for rehabilitering.

Det tenkes å tørrlegge krypkjeller for bodplass, etablere utvidelse for våtrom, fasadeendringer og en liten hems. Høyden vil øke med 1,10 meter

Plansituasjon:

Hytta ligger ca 20 meter fra sjø. Det er om lag 4 meter til nærmeste blåmerkede kyststi og det er avmerket kyststi langs tomtegrense i nord også. tilbygg kommer nærmere grense enn 4 meter.

Området er uregulert og inngår i kommuneplanens arealdel som et LNF – område. Arealdelen hjemler ikke økt utnyttelse .Søknaden er avhengig av dispensasjonsvurderinger fra plan og bygningslovens § 1- 8 (byggeforbud i 100 meters belte) § 29.4 (avstandsbestemmelser) § 13 i arealdelen og må vurderes oppmot Rikspolitisk retningslinjer for Oslofjorden.

Uttalelser:

Fylkeskommunens tilbakemelding viser til hyttens plassering nær sjø og sti. Et tilbygg bør gjøres diskret og legges bort fra sti. En økt takhøyde må ikke medføre siluett /fjernvirkning.

Fylkesmannen viser til at søknaden ikke er tilstrekkelig utredet. Det legges særlig vekt på planlagt videreføring av kyststien gjennom området. Tiltaket vil bidra til økt privatisering mot friluftslivet. En dispensasjon her vil kunne få predensvirkning. Søknaden frarådes, og det vurderes å påklage et positivt vedtak.

Ansvarlig søker varsler at ingen av naboene har merknader utenom en som har signalisert mulig protest.

Det er innkommet merknad /protest den 06. 07.- 11 fra nabo.

Det protesteres mot økt høyde da det går utover markeds /bruksverdi og utsikt.

Administrasjonens vurdering:

Eksisterende hytte og tomt er liten. Det går allmenne stier rundt tomten .Bygget er eksponert og ligger strategisk til mot friluftsliv.

Enhver oppbygging vil innvirke på opplevelsen. Vi er i hovedsak enig i Fylkesmannens vurdering.

Bygningen bør opprettholdes sin nåværende form med mulighet for helt nødvendig areal til framtidig toalett /badmulighet. Tilbygg må løses lavt og i vestside.

Vi har ikke lagt vekt på nabomerknad.

Etter vår oppfatning har vi forståelse for ønske om forbedringer, men det er ikke fremmet tilstrekkelig overvekt av positive grunner for dispensasjon fra arealdelens § 13, og plan og bygningslovens § 1- 8 og § 29.4 i medhold av plan og bygningslovens § 19.

Søknad som framlagt frarådes.

**SØKNAD OM DISP. § 1- 8 OG AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN FOR
FLYTTING AV STRANDHUS (RIVE 7 BYGGE NY BÅTHUS) GNR. 81 BNR. 1**

Arkivsaksnummer: 11/2393
Arkivkode: BS 81/1
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 212/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert riving av eksisterende bod og oppføring av ny bod på gnr. 81 bnr.1 – Vallum i Bakerovnen, uttalelser og saksframstilling til dette.

Utvalget merker seg at dette er søknad om bytte av plassering, de planmessige forhold, de allmenne verdier over tid, etablerte brygge /ilandstigning /adkomst i syd og de ulike uttalelsene.

Utvalget mener at det er overvekt av positive grunner for dispensasjon i medhold av plan og bygningslovens § 19.2 for oppføring av ny bod på 6 kvadratmeter i tradisjonell form under følgende vilkår:

1. Ny bodplassering forutsettes innfor brygge /adkomst i sydlig side av bukta uten at det vanskeliggjør den alminnelige ferdsel. Forbedret situasjonsplan innsendes.
2. Boden tillates oppført i henhold til godkjente tegninger med mørk/naturvennlig og /eller rød farge
3. Samtidig med oppføring av bod forutsettes eksisterende bygg i nordside av strand fjernet.
- 4.saksbehandlingsgebyr må betales.

For øvrig gjelder:

Dersom ikke bygging er i gang satt innen 3 år faller denne godkjenningen bort. Det samme gjelder om arbeidene innstilles i mer enn to år.

Kommunen kan føre tilsyn med arbeidene.

Ved ferdigstillelse kontaktes byggekontrollør for befarung

Vi gjør oppmerksom på at Fylkesmyndighetene har klageadgang på vedtak

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Vevstad

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Flyfoto
3. Redegjørelse av 07.07.- 11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Tegninger og skriv mottatt 14. 06.- 11
2. Skriv fra kommune dat. 23. 06. – 11
3. Skriv fra Fylkeskommune dat. 07.07.- 11
4. Skriv fra Fylkesmann dat. 03.08.- 11

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder flytting av "Strandhus" på gården Vallum gnr., 81 bnr. 1

Eksisterende og nye forhold:

Det er i dag etablert en liten bod mellom storvokste trær nær strandlinjen på gården Vallum i Bakerovnsbukta.

Nye tegninger viser bod på 6 kvadratmeter i tradisjonell sjøbodstil plassert ved etablert adkomst til vannet i buktens sørside. Søknaden dreier seg altså om fjerning av eksisterende og oppføre ny annet sted i bukta.

I skriv av 07.07.- 11 framkommer at eier har til hensikt å rydde vegetasjonsbelte som skjermer eksisterende bygg.

Planforholdene:

Område er uregulert, men det er foretatt landskapsanalyse med tanke på kommunedelsplan for Fossingfjorden. Strandområde her er av allmenn interesse og har rekreasjons og naturverdi . Forut for analysen ble det varslet stor utbyggingsønske i baklandet. En realisering av dette vil bidra til ytterligere press på strandlinjen .

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealdelen og plan og bygningslovens § 1- 8 samt intensjonene i RPR for Oslofjorden. Det er avgitt uttalelser fra Fylkesmyndighetene .

Fylkeskommunen mener at søknaden ikke vil ha negativ innvirkning på de interesser som skal ivaretas.

Fylkesmannen mener at det ikke er godtgjort at fordelene er klart større enn ulempene. En tillatelse vil kunne danne en uheldig presedens., Søknad frarådes og en vurderer å påklage vedtaket om det blir positivt.

Vår vurdering:

I dag står eksisterende bygg skjult, men et stykke fra ilandstigningsanlegg og veg i sydside av bukta. Vegetasjonen bidrar til god plassering .Vegetasjonen vil bli ryddet ,sies det .

I sydside er det etablert private anlegg og en vil tro at en liten sjøbod ved denne delen samt at eksisterende fjernes kan bidra til at strandlivet ikke blir mer beskåret enn i dag.

Område er et LNF – område og det må foreligge klare overvektsgrunner for byggeflytting

I vår kommentar legges det vekt på samling av tiltak på sørside, at bygget er i akseptabel form og stil og at dette er et bytte.

Det bør settes som krav at ny plassering blir på opparbeidet brygge/ilandstigningsgrunn og på sørsiden av denne, innmot naturfjell.

Teknisk utvalg må merke seg uttalelsenes ulikheter. Det kan være grunnlag for dispensasjon i medhold av plan og bygningslovens § 19.2 under bestemte forutsetninger.

UTRYKTE VEDLEGG:

- 1.Søknad om tillatelse til tiltak av 30.05.- 11 med tilhørende dokumenter
- 2.Uttalelse fra Fylkeskommune dat. 07. 07.- 11
- 3.Uttalelse fra Fylkesmann dat. 04. 08. 11

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder tilbygg til eksisterende hytte på gnr 92 bnr. 12 fnr. 2 på Halvorsodden .

Areal av eksisterende hytte oppgis til 87,7 kvadratmeter BYA / 52,7 kvadratmeter BRA .Areal av nytt oppgis til 9,1 kvadratmeter .Byggeønske er i forbindelse med bad og tilknytning til godkjent VA nett .

Det er i dag en hovedhytte og en bakenforliggende bod .Tilbygg vil være i retning av boden og det dannes tunvirkning .

Plansituasjon og retningslinjer

Del av tomta der bebyggelsen er oppført er regulert til hytteformål .En utvidelse er avhengig av dispensasjon fra planens § 4 .Eiendommen er innenfor den strengeste arealvurderingen av RPR fro Oslofjorden .Det er gitt uttalelser fra Fylkesmyndighetene .

Fylkeskommunen viser til øvre arealgrense og mener at søknad ikke vil innvirke negativt på allmenne verdier .Fylkesmannen legger vekt på tilkøpling til VA nett og utbyggingsretning .Søknad anbefales.

Administrasjonens vurdering:

Eiendommen ligger strategisk til innenfor plan lvarsand –Prisgrunn –Halvorsodden .Tomtens strandlinjer er regulert til friluftformål med stier.

Tilbygget vil være innenfor avsatt hytteformål og i bakkant av tomta .

Søknaden bidrar til etablering avtunvirkning i tråd med retningslinjer samtidig som en bedrer den hygieniske standard ved tilkøpling til VA nett .Det er viktig at lokalledning etableres skjult og overdekket i naturområde .

Det forutsettes at samlet areal blir under maksimalgrense for hytter i kommunen og slik søknaden er fremmet er det overvekt av positive grunner oppmot de hensyn som skal tas.

Det er grunnlag for dispensasjon i medhold av plan og bygningslovens § 19 .

**NY 1. GANGSBEHANDLING - NY REGULERINGSPLAN FOR HYDROSTRANDA GNR. 35 BNR. 3
MED FLERE**

Arkivsaksnummer: 10/126
Arkivkode: RA Omreg. Odden del av Hydrostran
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

19.10.2011	Teknisk komite	214/11
07.09.2011	Teknisk komite	182/11
20.10.2010	Teknisk komite	245/10
21.04.2010	Teknisk komite	100/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg viser til vedtak i sak 182/11 og til mottatt endret plan for ny plan Hydrostranda gnr. 35 bnr. 3 for ny 1 gangsbehandling. Og saksframstilling til dette.

Utvalget registrerer at vedtaket i stor grad er etterkommet og at det er foreslått endringer av tomter for planlagte hytter som ble krevd fjernet, og at havner er fjernet og kompensert med båtslipp

Endringene er forbedringer.
Bestemmelsene er sikrere og legger opptil at eksisterende byggeform videreføres.
Kystområdene for øvrig sikres til allmenn friluftsliv.

Utvalget er kjent med områdets store kvaliteter som allmenn utfartsområde og legger vekt på at det må arbeides med trafikkhetstiltak i tråd med anbefalinger fra administrasjonen i området fra Rognstrand og til hovedparkeringen på Hydrostrand- planen.

Dersom planen innebærer et offentlig økonomisk ansvar, må det utarbeides utbyggingsavtale jmf. Varsling om oppstart av planområdet i skriv av 28.01.10.

Utvalget er innstilt på å anbefale endret plan for Hydrostranda med bestemmelser mottatt den 05.10.- 11. Planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med krav i plan og bygningsloven og varsles i distriktets aviser på vanlig måte.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Areal + for Stiftelsen Hydrostranda Feriesenter

TRYKTE VEDLEGG:

1. Kopi av endret planutkast
2. Vedtak i sak 182/11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Sak 182/ 11 med tilhørende dokumenter

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité behandlet ny plan for Hydrostranda den 07.09.- 11 i sak 182/11.
Vedtak vedlegges.

Etter dette er det avholdt møte med Stiftelsen og Areal +.

Vedtak i sak 182/ 11 ble gjennomgått. I den forbindelse ble det ytret ønske om å finne alternative akseptable tomter for planlagte hytter som ble vedtatt fjernet.
Areal + har videre rettet planen opp i tråd med vedtaket. Bestemmelser er endret .

En gjennomgang blir som følger:

Vedtaks punkt 1 av 07. 09. -11 omhandlet at 8 definerte tomter i Odden – Svia tas ut planen.

Ny plan mottatt viser at tomt 23 er endret noe, tomt 32 er fjernet og flyttet lengre nord - vest, tomt 45 – 46 -47 – 48 – 49 som var innregulert tett på vestsida av aktivitetsområde 2 er flyttet og splittet opp noe lengre fra aktivitetsområde. Tomt 50 som var innregulert syd for ferdselsvei er fjernet.

Administrasjonens syn:

Endringene bidrar til at enkelte hytter i nordre del blir trukket tilbake fra skrent /høyden vest for adkomstveg. Det er positivt.

Nye plasseringer vest for Aktivitetsområde 2 bidrar til en bedre "romfølelse" mellom hytter og aktivitetsområde 2 samtidig som hyttene blir liggende under markert fjell i vest. hytte 50 fjernes. Det gjør at en ikke får byggehindre/ny tomt i en dalrenne mot sjø.

Endringene er forbedringer.

Vedtaks punkt 2 omhandlet planlagte småbåthavner i Odden området. Havnene ble krevd fjernet .Alternative løsninger ble bedt utredet.

Ny plan viser ikke nye havner. Etablert havn opprettholdes og lengre nord i området øst for aktivitetsområde 1 vises mulig etablering av båtslipp/opptrekk /brygge. Det er stilt krav til detaljregulering.

Administrasjonens syn:

Hydrostrand området er noe av den hardeste sjøpåslagsområde i kommunen.

Av naturlige grunner det ikke oppført brygger annet enn to steder innenfor planen. Oddenhavna er værhard.

Nye tiltak i et urolig grunnvannsområde ble frarådd og planlagte havner er fjernet.

Lengre mot nord er det en steinrenne ut i sjø som ved detaljregulering kan omarbeides til opptrekksplass/utsettingsplass.

I dette området er det i dag svært vanskelig gangforhold langs sjø. En opptrekksanordning / slipp kan kombineres med forbedret gjennomgangsmulighet.

Opptrekksanordningen vil innvirke på dagens bruk av baklandet som er camping. Her kan etableres båttopplananordning.

Vi anbefaler den foreslåtte løsning.

Vedtaks punkt 3 omhandlet at planlagte adkomstveger til hyttene 506, 507, 509, og 517 fjernes. Det innreguleres fellesparkeringer.

Ny plan innebærer at planlagte veger i Odden – området nedklassifiseres. Det vises flere mindre felleparkeringer og den nærmeste adkomst inntil hytter framstår som sti / grøntfunksjon.

Administrasjonens syn:

Ny plan vil ha som mål å begrense mulighet for trafikk fram til selve hyttene i et åpent kystlandskap. Planen legger opp til luker av parkeringer der det er naturlig inn mellom bebyggelse i Odden – området.

Odden område må ansees å være mest sårbar av de aktuelle hytteområder og er også nærmest de ytre skjærgårdområdene. Der er store rekreasjonsverdier knyttet til områdene og en skjermet plassering av kjøretøyer er riktig.

Ny plan er en forbedring.

Vedtaks punkt 4 omhandlet at det må vises hensynssoner som viser naturbasens områder for biologisk mangfold.

Dette dreier seg om to områder i Svaneheia- området der den ene inngår / blir vist i trace for framtidig gassrør til Grenland og Sviamrådet.

Områdene er ikke bebygde og er i gjeldende plan vist som friområder. I ny plan som grøntstruktur med hensynssoner.

Administrasjonens syn:

Ny plan har tatt vedtaket til følge.

Vedtaks punkt 5 og 6 omhandlet endringer i reguleringsbestemmelser
Endrede bestemmelser er mottatt

Det er gitt utvidede bestemmelser til eksisterende hytter som søkes ombygde og utvidet. Her framgår det at tilbygg skal ha samme møne og gesimshøyde, tillatt utvidelsesretning er vist i planen.

Vegetasjon skal søkes bevart og størrelse på anleggsmaskiner skal blant annet godkjennes.

Bestemmelsene tar også i større grad for seg båthavn/slipp, turveg og vegbredder.

Administrasjonens syn.

De utvidede bestemmelser bidrar til at eksisterende byggeform videreføres, og en har større styring over anlegg med godkjennelse av maskintype i opparbeidelse av VA nett og veg i sårbart miljø.

I de ytre og høyereliggende områder som nå er under regulering for gjenntetting og ny bebyggelse er bestemmelsene riktige. Dette for å unngå siluettvirkninger og markante bygninger i åpen terreng.

Vedtaks punkt 7 omhandlet å vurdere eventuelle trafikksikkerhetstiltak på Rognsveien, strekningen Rognstrandakrysset /Hydrostranda

Ny plan vider endringer som ivaretar planen på en bedre måte.

Trafikkbelastningen ut til Hydrostranda er allerede stor. At utleiehytter går over til selveiertymter tilfører vegen større belastning. Det blir større mengde trafikk til hver hytte i form av gjester med videre samtidig som VA nett gjør hyttene til større grad av sommerboliger.

Hydrostrand – området har oppgjennom årene hatt et åpent forhold til allmenn benyttelse. Strand og kystområder nyttes av store grupper av befolkningen i vårt distrikt .
Område må sies å inneha regional verdi som allment friluftsområde.

Ny plan legger opptil at områdene kan nyttes av allmennhet og det vises for øvrig en større parkering ved innfart til Kløvsgårdvegen.
I den senere tid er det også skiltet og etablert kyststi gjennom området.

Vinterstid er det nå uheldige parkeringer langs veg.

Samlet sett er grunnlag for å vurdere trafiksikkerhetstiltak innover mot Rognstranda. Det må vurderes en avtaleform for vegutnyttelse og offentlig parkering, samt ferdselsbegrensende tiltak særlig innmot boligbebyggelse og områder med barn og unge.

Høringsrunden vil avklare dette.

MINDRE ENDRING AV BEBYGGELSESPAN GRASMYR NORD DEL AV 26/2 GRASMYRVEIEN

Arkivsaksnummer: 08/845
Arkivkode: RA BEBYGGELSESPAN GRASMYR NORD
Saksbehandler: Eva Sætre Andersen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

19.10.2011	Teknisk komite	215/11
08.10.2008	Teknisk komite	277/08
14.05.2008	Teknisk komite	151/08

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Det vises til saksfremstillingen under. Forslag til mindre endring av gjeldende bebyggelsesplan for Grasmyrveien godkjent 08.10.08. Plankart datert 06.12.10 med gjeldende bestemmelser dat.08.10.08.

Det gjøres oppmerksom på at saken behandles som mindre endring av bebyggelsesplan etter §12-14 for bebyggelsesplan Grasmyrveien med bakgrunn i at endringen er forelagt berørte parter uten merknader til de konkrete endringene.

Etter delegasjonsreglementet for Bamble kommune er Teknisk komite delegert myndighet til å vedta slike endringer.

Planvedtaket innebærer at gjeldende bebyggelsesplan for Grasmyrveien oppheves og erstattes med ny bebyggelsesplan.

SAKEN GJELDER:

En mindre justering av planen som går på flytting av korridor friområde vest for gnr.26, bnr.10 som vil nå bli lagt på nordsiden av boligtomt gnr.26, bnr.101 i en korridor til friområdet(lek). Dette utgjør også en liten justering av vegbredden og planlagt tomt justeres noe.

SAKSUTREDNING:

Med bakgrunn i oppmåling av gjeldende godkjent bebyggelsesplan dat.08.10.08 ble det i forhold til planlagte boligtomter en feilmåling hvor det ble endring i forhold til gjeldende plan. Denne endringen ble å betrakte som en mindre justering.

Dette ble varslet til grunneier og tomteeier i brev dat.26.0111 sammen med korrigeret planforslag. Vi gjorde oppmerksom på justeringen med en frist for uttalelse.

Innkomne uttalelser:

Uttalelse fra grunneier Astrid Gressmyr Amundsen dat.27.04.11:

Grunneier viser til at de endringene som berører de gjenværende tomter i liten grad slik som ønskelig og er derfor en plan som kan aksepteres.

Uttalelse fra tomteeier Steen R.Nenseth datert:08.09.2011:

Nenseth godtar den endringen – utmåling av tomt som er foretatt av Grasmyrveien 9.

KONKLUSJON:

Det vises til saksfremstillingen over. Forslag til mindre endring av gjeldende bebyggelsesplan for Grasmyrveien godkjent 08.10.08. Plankart datert 06.12.10 med gjeldende bestemmelser dat.08.10.08.

Det gjøres oppmerksom på at saken behandles som mindre endring av bebyggelsesplan etter §12-14 for bebyggelsesplan Grasmyrveien med bakgrunn i at endringen er forelagt berørte parter uten merknader til de konkrete endringene.

Etter delegasjonsreglementet for Bamble kommune er Teknisk komite delegert myndighet til å vedta slike endringer.

Planvedtaket innebærer at gjeldende bebyggelsesplan for Grasmyrveien oppheves og erstattes med ny bebyggelsesplan.

DOKUMENTER I SAKEN:

- 1.Gjeldende bebyggelsesplan dat.08.10.08
- 2.Forslag til mindre endring dat. 06.12.10
- 3.Varslingsbrev til berørte dat.26.01.11
- 4.Skriv fra Astrid Gressmyr Amundsen dat.27.04.11
- 5.Skriv fra Steen R. Nenseth dat. 08.09.11

REGULERINGSPLAN FOR TROSBY - KJØYA 24 OG 26 - 2.GANGS BEHANDLING

Arkivsaksnummer: 10/1418
Arkivkode: RA TROSBY-KJØYA 24 og 26
Saksbehandler: Eva Sætre Andersen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

19.10.2011	Teknisk komite	216/11
21.06.2011	Teknisk komite	146/11
01.09.2010	Teknisk komite	219/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Kommunestyret godkjenner omregulering for vesentlig endring for del av Trosby-Kjøya flytting av tomt nr.24 og nr.26, M=1:2000 sist rettet 15.09.2011 med tilhørende bestemmelser, sist rettet 15.09.2011 under følgende forutsetninge.:

1. Det må legges inn på plan et lokalt vernebelte(naturvernområde-svartor) som ivaretar området hvor det ble funnet Svartor på tomt nr.24 og nr.26 i gjeldende plan.
2. Ny bestemmelse §8 Hensynssone for naturvernområde –svartor .Svartorbelte må bevares. Nødvendig tynning tillates.
3. Hytteformålsgrenser må overstemmes med målte tomtgrenser.

Plan og bestemmelser må rettes. Oversendes Kommunestyre for videre behandling.

REGULERINGSANSVARLIG:Bamble kommune v/Samfunnstuvikling.

SØKER:Inger Marit Kjennerud, Kjønnøyavn.13, 3960 Stathelle

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder flytting av to tomter nr.24 og 26 innenfor egengodkjent reguleringsplan for Trosby – Kjøya godkjent 09.09.04. Dette med bakgrunn i vern av svartor i området, samt at tomtene flyttes til steder som ikke er så myrlendte.

Dette er 2.gangs behandling av planen, før den oversendes Kommunestyret.

SAKSUTREDNING:

Teknisk komite anbefalte forslag til omregulering/vesentlig endring for del av "Trosby – Kjøya tomt 24 og 26" den 21.06.2011 sak 146/11.

Planen ble utlagt til offentlig høring i perioden 15.07.2011 – 05.09.2011.

Under høringsperioden kom det 3 uttalelser/merknader og en nærmere gjennomgang av innkomne uttalelser blir som følger:

Inger Marit T. Kjennerud dat.18.07.2011:

Kjennerud påpeker at i den godkjente planen for de tomtene som nå må flyttes kunne disse hyttene bygges inntil 100m². Kjennerud ber om at grensen på 100m² blir opprettholdt på tomtene 24 og 26.

Administrasjonen: Tomtene på godkjent plan hvor plasseringen var tilbaketrukket fra strandsonen og ned i terreng ble den gang vurdert for en utnyttelse å bygge inntil 100m². De nye hytteplasseringen er nå flyttet nærmere strandsonen på et mer attraktivt og åpent område, gjør oppmerksom på at gjeldende plan inneholder differensiert hytteutnyttelse på 65m²-80m² og 100m²- utfra tomtens beliggenhet, topografi og form. De nye tomtene er slik at øvre grense bør settes til 80m².

Telemark Fylkeskommune dat.02.09.2011:

Telemark Fylkeskommune har ingen merknader reguleringsendringen.

Fylkesmannen i Telemark dat.08.09.2011:

Fylkesmannen varslet innsigelse dersom tomtene ble liggende innenfor 100-meters belte. Fylkesmannen viser til at administrasjonen nå har flyttet tomtene utenfor 100-meters belte, og at forekomsten av svartor er av lokal verdi slik at strandsonevernet veier tyngst og vi har ingen merknader utover dette.

Konklusjon: Vi vil legge inn en hensynssone med et lokalt vernebelte (naturvernområde – svartor) for å ivareta det området som inneholder svartor der tomtene 24 og 26 var innregulert. Dette settes i bestemmene og planen rettes i tråd med dette.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til saksutredningen over og er av den oppfatning at planen er godt gjennomarbeidet og tar hensyn til de merknader og uttalelser som er innkommet. En registrering over avvik i grenselinjene og avsatt hytteformål bør justeres slik at tomtegrenser og formål samstemmes.

For øvrig anbefales plan m/bestemmelser.

DOKUMENTER I SAKEN:

1. Teknisk komites sak 146/11 den 21.06.2011 (1.gangs behandling)
2. Annonse
3. Liste over berørte parter og offentlige instanser som er varslet direkte ved brev.
4. Uttalelser fra Inger Marit T. Kjennerud dat. 18.07.2011
5. Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune dat. 02.09.2011.
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark dat. 08.09.2011.
7. Forslag til revidert reguleringsplan M=1:2000 sist rettet 15.09.11
8. Forslag til revidert reguleringsbestemmelser sist rettet 15.09.11

OMREGULERING DEL AV FAGERHEIM-EN NY TOMT OPP TIL 2.GANGS BEHANDLING

Arkivsaksnummer: 10/318
Arkivkode: RA OMREG. DEL AV FAGERHEIM
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
19.10.2011	Teknisk komite	217/11
21.06.2011	Teknisk komite	149/11
16.06.2010	Teknisk komite	/
19.05.2010	Teknisk komite	129/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Kommunestyret godkjenner omreguleringen for omregulering del av Fagerheim for en ny boligtomt M=1:1000 sist rettet 25.05.2011 med tilhørende bestemmelser, sist rettet 25.05.2011 under følgende forutsetninger:

1. Ved oppmåling angående delelinjen mellom B14 og B15 kan den justeres hvis begge parter er enig i dette.
2. Tilleggspunkt til rekkefølgebestemmelse §6: Tomten må være fradelt før det gis byggetillatelse.
3. Behandlingsgebyr må betales.

Plan og bestemmelser oversendes Kommunestyret for videre behandling.

REGULERINGSANSVARLIG:Bamble kommune v/Samfunnsutviklingen
UTARBEIDET AV:Asplan Viak

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder oppføring av en ny bolig innenfor gjeldende reguleringsplan for Fagerheim godkjent 07.05.09. Dette med bakgrunn i Teknisk komites sak 57/10 den 20.01.10 hvor dette også var avklart med Fylkesmannen at det skulle vurderes på nytt.

Dette er 2.gangs behandling av planen før den oversendes Kommunestyret.

SAKSUTREDNING:

Teknisk komite anbefalte forslag til omregulering for en "ny tomt på Fagerheim gnr.32, bnr.14" den 21.06.2011 i sak149/11.

Planen ble utlagt til offentlig høring i perioden 15.07 – 05.09.2011 med en utvidet frist til 16.09.11.

Under høringsperioden kom det 7 uttalelser/merknader og en nærmere gjennomgang av inkomne uttalelser blir som følger:

Skagerak Energi dat.02.08.2011:

Skagerak Energi gjør oppmerksom på at ny bolig vil ble strømforsynt fra eks.lavspentnett i området.

Telemark Fylkeskommune dat.03.08.2011:

Telemark Fylkeskommunen har ingen merknader til reguleringsendringen.

Adv.Johan Tønnes Løchstøer dat.01.09.2011:

Pkt.1

Adv.Løchstøer viser til noen merknader i forhold til reguleringsbestemmelsene ang. §5: hvor det er tegnet inn en delelinje mellom B14 og B15 og påpeker møtet med kommunen hvor det ble enighet om at delelinjen kan justeres ved oppmåling så lenge begge parter er enig i dette.

Admistrasjonen: Man har diskutert dette med delelinjen mellom B14 og B15. En justering kan gjøres ved oppmåling så lenge begge parter er enig i dette.

Pkt.2

Det bes om en endring av §6(rekkefølgebestemmelser) ang. kjøreadkomst (Fa2). Endre fra vil bli opparbeidet før "byggetillatelse" til "byggestart".

Admistrasjonen: Det opprettholdes at alt skal være ferdig opparbeidet før vi gir byggetillatelse det er en vanlig prosess i reguleringsplaner.

Pkt.3

I samme §6 er det tatt inn at det "tillates ikke inngåelse av private servitutter osv....."men dette er ikke tatt inn i hovedplanen for Fagerheim.

Admistrasjonen: Vi har lagt inn i Fagerheimplanen også dette punktet med at det "tillates ikke inngåelse av private servitutter osv..."

Pkt.4

I §7 bemerkes i forhold til plassering innenfor byggegrensene i forhold til mulig justering av boligen pga.mulighet for å manøvrere handicap-bil inn og ut av garasjen.

Admsitrasjonen: Dette taes under byggemeldingen og ved plassering av boligen for å få dette til å passe.

Pkt.5

I forhold til boligens høyde må det forutsettes at den angitte gesimshøyde 6,5meter ikke innebærer noen begrensning for planlagt ark på boligen.

Adminstrasjonen: Den antatt boligens høyde vil ikke ha noe å si i forhold til arken. Dette pga. at arken ikke får større høyde enn hovedmøne.

Pkt.6

I §9 bemerkes det at "det tillates ikke anlagt forankringer eller lignende...." Det må kunne tillates utfor bryggeanlegg/båthus akterfortøyninger ut fra disse. Vi kan ikke se at dette vil være til hinder for alminnerlig ferdsel. Foreslås å tilføye "med unntak av akterfortøyninger fra brygge og båthus.

Admistrasjonen: Vi opprettholder bestemmelsen slik den er, for området i sjø er vist som farled hvor en da kan kjøre inn til bryggeanleggene.

Tommy Egeland og Mona Liland dat.04.09.2011:

Vi ser og hørt at det har vært en lang forhistorie på denne saken. Vi vil bemerke at forslaget gir rom for oppføring av en bolig/garasje med så stor grunnflate (270m²) i to etasjer og med maksimal mønehøyde på 9meter. Vi mener det kan ikke på noen som helst måte være hensiktsmessig med en bolig på to plan for en som er avhengig av rullestol. Vi godtar byggingen men størrelsen og høyde på bygget bør reduseres da det også må tas hensyn til oss som har kjøpt nabotomten til 32/14. Vi er opptatt av at med denne størrelsen tar vi det som en selvfølge at avstander til tomtegrenser som er tegnet inn på planskissen blir opprettholdt da vi er i slutfasen når det gjelder valg og planlegging på vår tomt.

Admistrasjonen: Det stemmer at det har vært en lang forhistorie i denne saken, men det er også en plikt av utbygger av feltet å informere de som kjøper tomter om at det var en sak som ikke var ferdigbehandlet hvor en ikke kan si utfallet.

Utbyggers ønske om boligtype er innarbeidet i planen med utgangspunktet i terrengmessige forhold. Kommunen har vurdert den ønskede boligtype utfra de generelle retningslinjer som gjelder for også andre områder, uavhengig av om søker er handicappet eller ikke.

Boligen er universell utformet noe som kommunen ved sin behandling skal ivareta.

Advokat Jessen&Bjerkemyr-Østvang AS v/Geir H.Bjerkemyr-Østvang dat.05.09.11 med utsettelse til 16.09.11:

Advokat Jessen&Bjerkemyr-Østvang viser til en del merknader til planforslaget med bestemmelser:

Pkt1 – kommentar til §3 og (§8) hvor vi påpeker at FeA1 er betegnet som "felles adkomst". Vil be kommunen om å presisere at FeA1 kun er ment som adkomst for B14(eksisterende) og ikke av begge eiendommene som en "alternativ" adkomst til B15.

Adminstrasjonen: Vi gjør oppmerksom på at FeA1 er felles adkomst for eiendommene gnr.32, bnr.13, 14(tomt B14) og 15. FeA2 er felles adkomst for eiendommer gnr.32,12 og 14(tomt B15).

Pkt.2 – kommentarer til §5 viser til merknader i forhold til reguleringsbestemmelsene ang. §5: hvor det er tegnet inn en delelinje mellom B14 og B15 og de påpeker møtet med kommunen hvor vi ble enig om at delinjen kan justeres ved oppmåling så lenge begge parter er enig i dette.

Admistrasjonen: Man har diskutert dette med delelinjen mellom B14 og B15. Denne kan justeres ved oppmåling så lenge begge parter er enig i dette.

Pkt.3. –kommentarer til §6 –rekkefølgebestemmelser vi ber kommunen om det blir satt som tillegg bestemmelsen §6 hvor fradeling av tomten må være avgjort før byggetillatelse.

Adminstrasjonen: Vi er enig i dette og tillegger §6-rekkefølgebestemmelser hvor vi sier at tomten må være fradelt før det gis byggetillatelse.

Pkt.4. –kommentarer til §7 ber om at byggegrense for eksisterende bolig B14 utvides i forhold til planforslagets angivelse.

Adminstrasjonen: Det er vanlig praksis at ved regulering av boligområder hvor en skiller på planlagte boliger hvor vi setter byggegrense, men ved eksisterende boliger så blir omriss av eksisterende bolig å betrakte som byggegrense. Når det eventuelt søkes om utvidelse vil det bli behandlet som en dispensasjon fra plan. Dette gjelder for all eksisterende bebyggelse i området.

Pkt.5 – kommentarer til §9 hvor man støtter Tom Magnar Thomsen ang. akterfortøyninger fra bygger og båthus bør reguleres inn, uten at dette skal komme i konflikt med alminnerlig ferdsel.

Administrasjonen: Denne bestemmelsen bør opprettholdes slik den er. Området i sjø er vist som farled hvor en da kan kjøre inn til bryggeanleggene.

Pkt.6 – kommentarer om avståelse av areal til friomåde.

Administrasjonen: Det stemmer at dette har vært opp tidligere, men at det nå er blitt enighet om at det skal frafalles.

Fylkesmannen i Telemark dat.23.09.11:

Fylkesmannen er tilfreds med at boligen er trukket lengst mulig vekk fra sjøen og plassert bakenfor kollen i øst. Det er positivt at det er avsatt byggegrense mot sjøen for å unngå at det blir bygd opp på kollen. De sier også at de ikke er tilfreds med at tomten går ned til sjøen og naturlig forbinder planlagt friareal mot syd ikke er vist som friareal og viser til tidligere uttalelser og kommunenes saksvurdering på dette punktet.

Administrasjonen: Tidligere krevde Fylkesmannen deler av tomten lagt ut til friareal ned mot sjøen. Planen ble utsatt i T/k hvor det da ble enighet politisk om å utsette saken for å ta et møte med Fylkesmannen og utbygger. Møte med Fylkesmannen er avholdt og med bakgrun i dette ble det laget et nytt planforslag som la begrensninger med byggelinje mot sjøen får å unngå at det blir bygd opp på kollen og hele eiendommen er nå vist til boligformål. Vi anser da at dette nye forslaget tilfredstiller både Fylkesmannen i forhold til R.P.R for Oslofjorden og andre berørte parter.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til saksfremstillingen over og er av den oppfatning at planen er godt gjennomarbeidet og viser til gjennomgåelse av de innkomne høringsuttalelser.

Forørig anbefales plan m/bestemmelser.

DOKUMENTER I SAKEN:

- 1.Teknisk komites sak 149/11 den 21.06.2011(1.gangs behandling)
- 2.Annonse
- 3.Liste over berørte parter/offentlig instanser som er varslet direkte ved brev.
- 4.Uttalelse fra Skagerak Energi dat.02.08.11.
- 5.Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune dat.03.08.2011
- 6.Uttalelse fra Adv.Johan Tønnes Løchstøer dat. 01.09.11.
- 7.Uttalelser fra Tommy Egeland og Mona Liland dat.04.09.11
- 8.Uttalelse fra Adv.Jessen&Bjelkemyr-Østvang as v/Geir H.B.Østvang dat. 05.09.11, dat 16.09.11
- 9.Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark dat.23.09.11

**FASTSETTE PLANPROGRAM FOR DELOMRÅDE 3 - RUGTVEDT - STOKKEVANNET -
(RUGVEDT-ROVERUD)**

Arkivsaksnummer: 08/1150
Arkivkode: RA RUGTVEDT-STOKKEVANNET
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 218/11
27.08.2008 Teknisk komite 238/08

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komite har vurdert forslag til planprogram for detalj-/områdeplan for Rugtvedt-Roverud - Deleområde 3 med uttalelser, kommentarer og saksfremstilling til dette.

Forslag til planprogram datert august 2008 tar for seg deleområdene 1, 2 og 3. I høringsperioden og i møter med Statens Vegvesen er nå deleområde 1 og 2 tatt ut. Dette fordi områdene blir berørt av nye E-18. Øvrige deler om områdene 1 og 2 vil måtte vurderes etter at plan for nye E-18 er endelig vedtatt.

Opprinnelig forslag til planprogram er derfor revidert og inneholder kun deleområde 3.

Deleområde 3 er også noe mindre enn vist i varselet, da blant annet Stokkevannet næringspark er tatt ut. Området avgrenses nå av Herreveien, Rugtvedtveien og fremtidig FV353.

Det gjøres oppmerksom på at planområdet også tar for seg plan under arbeid for BMI industriområde, som blir innlemmet i planen. Gjeldende plan nr.191 (Veitvedt v/Lasse's) vil bli omregulert i denne prosessen, slik at ved godkjenning av denne planen vil gjeldende plan bli opphevet.

Da planarbeidet har endret karakter fra å være kommunedelplan til å bli en detalj-/områdeplan, vil man for ordens skyld varsle oppstart av dette planarbeidet på nytt etter at vedtak av planprogrammet er foretatt. Vi mener at planen må inneholde utbyggingsavtale, slik at denne varsles sammen med oppstart av detaljplanarbeidet.

Komiteen merker seg uttalelsene, nye temaer og en utvidelse av forslag til tema.

Teknisk komité fastsetter planprogram for deleområde 3 med følgende tillegg og endringer:

Pkt. 6.1.1 endres noe:

Viktige ledd i kommunikasjonsystemet: Trafikksikkerhet og kollektivtransport med vekt på sikring av skolevei.

Utredning

6.1.1 Viktige ledd i kommunikasjonsystemet - trafikk

Utredning

- Sikring av skoleveg
- Trafikksikkerhet
- Kollektivtransport

<ul style="list-style-type: none">• Utrede adkomstveier til nye utbyggingsområder i forhold til eksisterende områder
Utvidet

Pkt. 6.1.2 utvides med:

Det må gjøres en vurdering av kulturmiljø knyttet til nyere tids kulturminner samt definere mulige boområder/næringsområder/ offentlige arealer/buffersoner.

6.1.2 Kulturminnevern

<i>Utredning</i>	<ul style="list-style-type: none">• Vurdere kulturmiljø i forhold til automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner• Definere mulig boområde/næringsområder/offentlige arealer/buffersone
------------------	---

Pkt. 6.1.3 utvides med:

Må også vurdere strålevern.

6.1.3 Risiko og sårbarhet

<i>Utredning</i>	<ul style="list-style-type: none">• Kartlegging av radon, fare for utglidning og ras, strålevern (viser til Strålerapport 2005:8)• Utføre ROS-analyse med systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser og hvor stor risiko de representerer.
------------------	---

Pkt. 6.1.4 endres litt:

Punktet omhandler vann og avløpsnett samt strømforsyning og bredbåndstilknytning.

6.1.4 Vann og avløpsnett, strøm, bredbånd

<i>Utredning</i>	<ul style="list-style-type: none">• Vurdere vann- og avløpsnett samt strømforsyning og bredbåndstilknytning
------------------	---

Pkt.6.1.5 endres litt:

Biologisk mangfold – konsekvenser de ulike arealalternativene får for det biologiske mangfold.

6.1.5 Biologisk mangfold

<i>Utredning</i>	<ul style="list-style-type: none">• Beskrive konsekvenser for det biologiske mangfoldet
------------------	---

Pkt. 6.1.6 utvides med:

Støyforhold og utslippsforhold skal utredes for de ulike alternativene for næring. Punktet deles i to deler, og gir nytt punkt 6.1.7.

6.1.6 Støy

<i>Utredning</i>	<ul style="list-style-type: none">• Oppsummere støyutredninger foretatt i forbindelse med plan for FV535• Støy fra ventilasjon/aggregater/maskiner/trafikk i forbindelse med nye næringsareal i forhold til boligområder
------------------	---

6.1.7 Forurensningsmessige konsekvenser

Utredning

- Undersøke om tiltaket har noen forurensningsmessige konsekvenser. Dette gjelder både forurensning til luft, avrenning til vann, bekker og grunn.
- Kartlegging av åpne bekkeleier
- Eventuelle avbøtende tiltak eller restriksjoner skal vurderes ift gjeldende grenseverdier.

Nytt punkt, tidligere del av 6.1.6

Pkt. 6.1.7 utvides med:

Områdenes betydning som rekreasjonsområde/grøntkorridorer/bufferzoner må utredes. Utredningstemaet får nytt nummer 6.1.8.

6.1.8 Grønnstruktur

Utredning

- Beskrive korridorer som sikrer adkomst til friluftsområdene vest for planlagt FV 353
- Områdenes betydning som rekreasjonsområde

Nytt punkt, tidligere del av 6.1.7

Nye punkter etter kommentarer fra varslingsperioden:

6.1.9 Overordnede planer og retningslinjer

Utredning

- Reguleringsplanen skal i størst mulig grad forholde seg til kommuneplanen og andre føringer beskrevet i kapittel 4 og innenfor denne forsøke å komme frem til gode fremtidige løsninger.
- Vurdere senterstruktur

Nytt punkt

6.1.10 Landskap- og terrengforming

Utredning

- Redegjøre for landskapsvirkningen av tiltakene
- Særegne kvaliteter satt opp mot vedtatt arealutnyttelse

Nytt punkt

6.1.11 Geoteknikk

Utredning

- Behovet for geotekniske undersøkelser må avklares i tidlig planfase

Nytt punkt

6.1.12 Konsekvenser for barn og unge

Utredning

- Utrede behov for lekearealer/opphold for barn og unge samt trygge ferdselsveiene gjennom planområdet spesielt mht skole, barnehage, lekeplasser og turstier.
- Barn og unge skal selv gis anledning til å delta i planprosessen.

Nytt punkt

6.1.13 Landbruk og jordvern

Utredning

- Beskrive konsekvenser for landbruk og skogbruk
- Nytt punkt

6.1.14 Universell utforming

Utredning

- All utforming av bygninger og omgivelser skal skje på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig ved å kvalitetssikre eksisterende utbyggingsplaner ihht. veiledere.
- Nytt punkt

6.1.15 Jakt og vilt/viltsikring

Utredning

- Konsekvenser for jaktområder og vilt skal beskrives
- Nytt punkt

6.1.16 Miljøvennlig energibruk

Utredning

- Miljøvennlig energiform og energibruk skal vurderes i planarbeidet.
- Nytt punkt

6.1.17 Medvirkning

Utredning

- Medvirkning skal ivaretas gjennom åpne møter, en plangruppe og ved direkte kontakt med ulike grupper og brukere.
- Nytt punkt

I planprogrammets **punkt 4.1** om Rikspolitiske retningslinjer har en vist til (Rundskriv T-5/93 fra Miljøverndepartementet.)

SAKEN GJELDER:

Fastsettelse av revidert planprogram for detalj-/områdeplan for delområde 3, Rugtvedt-Roverud.

Med bakgrunn i at planområdet syd for Lasse's står sentralt i forhold til Statens vegvesens planlegging av 4 felts E18 fra Rugtvedt til Dørdal, vil delområde 1 og 2 inngå i Statens vegvesens planer. Øvrige deler om områdene 1 og 2 vil måtte vurderes etter at plan for nye E-18 er endelig vedtatt.

Disse områdene er derfor tatt ut av planområdet og planprogrammet.

Siden gjenværende planområde er mindre enn først antatt og flere grunneiere ønsker å sette i gang planlegging og utbygging av sine eiendommer, er det ønskelig å fremstille planen som en område-/detaljplan, der noen deler kan utformes som en områdeplan med krav om detaljplan før utbygging, mens andre deler får en detaljert utforming.

SAKSUTREDNING:

Kommunestyret vedtok oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel den 19.06.2008, sak 66/08.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram i avisene 15.09.08, med høringsfrist 31.10.08.

Hensikten med planprogrammet er å fastlegge hvilke utredningstemaer som skal dekket med konsekvensutredning i planarbeidet. Planprogrammet for "Kommunedelplan for Rugtvedt – Stokkevannet" la føringer for hvilke arealer som var ønsket vurdert som nye utviklingsområder. Alle slike nye utbyggingsområder skal konsekvensutredes.

Innspill til plan og planprogram

Under høring kom det inn totalt 28 merknader for alle delområdene. Vi har tatt ut de merknader som forholder seg til delområde 3, i alt 16 merknader/uttalelser. Kommentarene er noe forkortet, og tema som klart omhandler andre deleområder er ikke referert:

Innspill fra Flaaten, Rugtvedt, Brathen dat.25.02.08:

Vi som grunneiere ønsker en vurdering av om deler av våre arealer i dette området kan tillates utnyttet til boligbygging og bli tatt med til dette formålet i framtidig kommunedelplan for Rugtvedt. Vi er åpen for diskusjon om generell utnytting av området til ulike formål.

Administrasjonen: Merknaden vil bli vurdert i videre reguleringsprosess.

Uttalelse fra Rugtvedt og Stokke v/Gunnar J. Svendsen dat.30.10.08:

Velet er opptatt av at hele området kan bygges ut med boliger, samt at Lasses med fordel kan utvides med mer småhandel. Dette vil gjøre området mer attraktivt m.m. Vi er opptatt av at området ikke ødelegges med ny industri. Ved fremtidig behov kan dessuten barnehagen være aktuell for utvidelse.

Administrasjonen: Merknaden vil bli vurdert i videre reguleringsprosess.

Uttalelse fra Stokkevannet barnehage v/Eva Solesvik dat.30.10.08:

Vi ser positivt på et boligområde i barnehagens nærområde. Det er viktig at det blir tatt hensyn til en buffer(parkbelte) inn mot barnehagen. Vi er opptatt av sikring av veger/adkomst/gangveger og ta hensyn til terrenget. Det er ikke forenlig med barnehagedrift å ha en periode med sprengningsarbeid.

Administrasjonen: Merknaden tas til etterretning, og vil bli vurdert i videre reguleringsprosess. Når det gjelder trafikk, sikkerhet, skoleveg/gangveger, vil dette bli avklart etter programmets punkt 6.1.1.

Uttalelse fra Martin Kaasa dat.31.10.08:

Kaasa påpeker at i forrige kommuneplanens arealdel ble det besluttet og sette av området som ligger ned mot Findal/Roverud til fremtidig næringsstomter for småindustri. Dette har vært avsatt til boligformål tidligere i arealdelen. Området er solrikt og burde avsettes til boligformål.

Administrasjonen: Merknaden vil bli vurdert i videre reguleringsprosess.

Uttalelse fra Findal Vel v/Freddy Andreassen dat.31.10.08:

Findal vel ønsker ikke etablering av næring/industri langs ny FV353 i området Roverud. Findal Utvikling AS etablerer store deler av bygda til boligområder og slik velet ser det, vil det være uheldig med klattvis etablering av industri. De grønne lungene som blir stående igjen etter ny FV353 ønsker beboerne til rekreasjon og friluftsliv.

Administrasjonen: Merknaden vil bli vurdert i videre reguleringsprosess.

Innspill fra Bamble Bondelag v/Morten Rogn dat. 03.11.08:

Dyrket mark er ikke en fornybar ressurs. Vi håper nå at Bambles politikere er sitt ansvar bevisst, og at de ønsker en sikker matproduksjon og et aktivt landbruk, med ivaretagelse av kulturlandskapet i tillegg til en moderne infrastruktur.

Administrasjonen: Nytt tema 6.1.13 om landbruk vil vurdere verdien av landbruksareal for områder som foreslås tatt i bruk til andre formål. Ellers vil merknaden bli vurdert i det videre planarbeidet.

Uttalelse fra Mattilsynet dat.03.10.08:

Mattilsynet vil påpeke kommunens ansvar for å sikre Stokkevannet som planlagt kriksekilde. Vannkvaliteten fra en slik kilde må være kjent, og under ingen omstendigheter må det leveres vann som kan medføre uakseptabel fare for folkehelsen. Det vises til drikkevannsforskriftens paragraf 18. Det er nødvendig at det gjennomføres en konsekvensutredning med bl.a. fokus på avrenning til Stokkevann, samt at analyser kan dokumentere kvalitet/eventuelle endringer over tid.

Administrasjonen: Nytt tema 6.1.7 vil vurdere avrenning til Stokkevannet i forhold til planlagt kriksekilde.

Merknad fra kom.tek v/Torgersen dat.23.09.08:

Kommunalteknikk er opptatt av at Stokkevannet er katastrofevannkilde for store deler av kommunenes innbyggere. Det må derfor utredes hvilke konsekvenser en stor utbygging i nedslagsfeltet vil få for vannkvaliteten.

Vi er opptatt av at det gjennomføres en analyse av behov og legges fram en plan for bygging av G/S veger samtidig med gjennomføring av kommuneplanens arealdel.

Det er bygget ut infrastruktur flere steder de siste årene, og fremtidens boligbygging bør bl.a. vurderes ut fra plassering av disse anlegg.

Administrasjonen: Det vil bli satt opp et nytt tema 6.1.7 som vurderer avrenning til Stokkevannet i forhold til planlagt kriksekilde. Infrastruktur inngår som en del av planarbeidet, og inngår i flere utredningstema.

Innspill fra NVE dat.31.10.08:

NVE er opptatt av at planen bør omtale kvaliteter og eventuelle problemstillinger knyttet til bekken, og at både åpne og lukkede bekkestrekninger må avmerkes i kartet. I henhold til NGIs løsmassekart er det vist betydelige forekomster av marine avsetninger i grunnen i Bamble, slik at det er viktig å få avklart om det er forekomster av kvikkleire innenfor planområdet.

Administrasjonen: Det er viktig at både åpne og lukkede bekkestrekninger avmerkes på kartet. Dette er hovedsaklig myntet på Rognsbekken, men problemstillingen kan være aktuell for område 3. Temaet vil bli vurdert under nytt punkt 6.1.7. Geoteknikk inngår som nytt utredningstema 6.1.11.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark dat.31.10.08:

Viser til St.meld. nr 21(2004-2005) og 26 (2006 – 2007) som de viktigste dokumentene for en samlet fremstilling av miljøpolitikken. Vi forutsetter at føringene i meldingen tas vare på i forbindelse med arbeidet med kommuneplaner og kommunedelplaner.

Den videre planprosessen bør synliggjøre konsekvensene av evt gjeldende reguleringsplaner og evt kreve miljørevisjon av foreldete planer.

Det vises til RPRO og rikspolitiske retningslinjer generelt. Vi savner en henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging under pkt.4.1 om Rikspolitiske retningslinjer. Det bør vises til Rundskriv T-5/93 fra Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen påpeker hvor viktig det er å ta vare på landskapskvaliteter, landskapshensyn m.m ihht den europeiske landskapskonvensjonen. Det er viktig at en får en vurdering av landskap som et eget utredningstema.

Fylkesmannen minner også om arbeid med universell utforming og det å ha fokus og omtanke for økt tilgjengelighet for alle ved planlegging.

Vi er opptatt av at barn og unges interesser ivaretas gjennom skjerming fra trafikk, sikker adkomst til uteområder, lekearealer og sikker skolevei.

Biologisk mangfold bør inneholde vurdering av avrenning til Stokkevannet, nykartlegging av naturperler, viltverdier i området m.m. Kommunen må sørge for at det ikke skjer inngrep i inngrepsfrie naturområder. Allmennhetens friluftinteresser skal ivaretas. Vernede vann og vassdrag og verneområder på land må kartlegges.

Landbruksfaglige vurderinger må følges opp i planarbeidet.

Samfunnssikkerhet og beredskap må ivaretas gjennom ROS analyser.

Nye utbyggingsområder skal konsekvensutredes.

Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter og Fylkesdelplan for senterstruktur i Telemark må legges til grunn for utredninger rundt senterstruktur.

Administrasjonen: Noen av temaene som beskrives, som verneområder, inngrepsfrie områder og områder som inngår i RPRO vil ikke være aktuelle for dette delområdet.

Noen av utredningstemaene vil bli forsterket som beskrevet tidligere. Nye tema som følge av innspillet vil være:

- Biologisk mangfold, punkt 6.1.5
- Avrenning til Stokkevannet, punkt 6.1.7
- Grønnstruktur, punkt 6.1.8
- Overordnede planer, punkt 6.1.9
- Landskap og terrengforming, punkt 6.1.10
- Barn og unges interesser, punkt 6.1.12
- Landbruk/jordvern, punkt 6.1.13
- Universell utforming, punkt 6.1.14
- Jakt og vilt/viltsikring, punkt 6.1.15
- Miljøvennlig energibruk, punkt 6.1.16
- Medvirkning, punkt 6.1.17

Det vises Rundskriv T-5/93 fra Miljøverndepartementet under punktet om Rikspolitiske retningslinjer.

Uttalelse fra Statens Vegvesen dat:03.11.08:

Statens Vegvesen påpeker at det er viktig at også temaer som anleggskostnader, driftskostnader, og støy og luftforurensning blir utredet. Utredningene må vise en nytte-kostnadsbrøk for alternativene.

Administrasjonen: Støy og forurensning er tatt inn som egne utredningstema. Vi antar at kommentarene er spesielt rettet mot ny E18, slik at dette er noe Statens Vegvesen utreder for delområde 1 og 2 gjennom eget planarbeid.

Uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland dat.20.10.08:

Miljørettet helsevern vil ha en utredning av utslipp til luft, støy i forhold til type næring og boligområder. Vi vil også ha en utredning/vurdering av forurensning – utslipp til vann og støy. Vi kan ikke se om det finnes høyspentlinjer eller transformatoranlegg innenfor området, men dersom det finnes i områdets nærhet, anbefaler Miljørettet helsevern i Grenland at forslagstiller gjennomfører det

foreslåtte utredningsprogrammet i henhold til Strålevern Rapport 2005:8. Universell utforming må ivaretas. Det er viktig med lett tilgang til områder som kan benyttes til friluftsliv og rekreasjon.

Administrasjonen: Tema 6.1.6 for støy er utvidet. Nytt tema 6.1.7 omhandler forurensning inkludert avrenning til Stokkevannet. Punkt 6.1.8 omhandler rekreasjon og friluftsliv. Nytt tema 6.1.14 omhandler universell utforming. I punkt 6.1.3 om risiko og sårbarhet henvises det til Strålevern Rapport 2005:8.

Uttalelse fra landbruksforvaltningen v/Anne Øvrum dat.04.11.08:

For dette delområdet: Vi gjør oppmerksom på viktigheten av en buffersone som bør være minst 50 meter mellom store nærings-, byggefelt og jordbruksarealer.

Administrasjonen: Dette hensyntas i planarbeidet.

Skogfaglig uttalelse fra Einar Teigen dat.17.03.09:

Planene vil medføre en ulempe for viltet ved at arealene blir fragmentert, og det vil være negativt i forhold til utøvelse av jakt i området. Det er også vanskelig å si om det ene alternativet for plassering av E18 er bedre/verre enn det som blir berørt. Uansett alternativ vil det føre til en forringelse av jaktmulighetene for de grunneiere som blir berørt.

Administrasjonen: Nytt tema 6.1.15 for "jakt og vilt" konsekvensutredes i planarbeidet.

Arbeidsgruppa v/Amund Bjurholt Johnsen dat.25.09.09 og 26.10.09:

Omhandler i stor grad trasé for E18.

Uttalelse fra Claus Bergsland og Arne Flaaten dat.30.12.09:

Vi er opptatt av E18 alternativene og hvilke ulemper dette har for oss, samt gjøre oppmerksom på at Arbeidsgruppa v/Amund B.Johnsen ikke representerer E18 gruppa, men er i gruppen som skal se på delområde 3.

Administrasjonen: Planarbeid for E18 i område 1 og 2 er nå underlagt Statens Vegvesen. Øvrige deler om områdene 1 og 2 vil måtte vurderes etter at plan for nye E-18 er endelig vedtatt.

KONKLUSJON:

Flere av merknadenes innhold omfattes av planprogrammet, og vil gi utvidelser på temaer som beskrevet. Nye tema som har kommet frem i uttalelsene er tilført planprogrammet.

I planprogrammets punkt 4.1 om Rikspolitiske retningslinjer vises det til rundskriv T-5/93 fra Miljøverndepartementet og samordnet areal- og transportplanlegging.

Det varslede delområde 3 vil gripe inn i plan under arbeid for BMI. Denne planen vil bli lagt inn slik den blir vedtatt. Gjeldende plan for Lasse's v/ Veitvedt vil bli omregulert i denne prosessen.

Da planarbeidet har endret karakter fra å være kommunedelplan til å bli en detalj-områdeplan, vil man for ordens skyld varsle oppstart av dette planarbeidet på nytt etter at vedtak av planprogrammet er foretatt. Vi mener at planen må inneholde utbyggingsavtale, slik at denne varsles sammen med oppstart av detaljplanarbeidet.

DOKUMENTER I SAKEN:

1. Varsel om igangsetting av planarbeid/planprogram dat.15.09.08
2. Forslag til planprogram august 2008
3. Uttalelse fra Helge Flåtten, Lars K.Rugtvedt, Runar Rugtvedt,Erik Bråten dat.25.2.08
4. Uttalelse fra Rugtvedt og Stokke Vel Gunnar J. Svendsen dat.30.10.08
5. Uttalelse fra Stokkevannet barnehage dat.30.10.08
6. Uttalelse fra Martin Kaasa dat.31.10.08

7. Uttalelse fra Findal vel dat.31.10.08
8. Uttalelse fra Bamble Bondelag v/Morten Rogn dat.03.11.08
9. Uttalelse fra Mattilsynet dat.03.10.08
10. Uttalelse fra kom.tek v/Morten Torgersen dat.23.09.08
11. Uttalelse fra NVE dat.31.10.08
12. Uttalelse fra Fylkesmannen dat.31.10.08
13. Uttalelse fra Statens Vegvesen dat.03.11.2008
14. Uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland dat.30.10.08
15. Uttalelse fra Landbruksnemnda v/Øvrum dat.04.11.08
16. Uttalelse fra Skogbruk v/Einar Teigen dat.17.03.2009
17. Uttalelse fra arbeidsgruppa v/Amund B.Johnsen dat.25.09.09, og 26.10.09
18. Uttalelse fra Claus Bergsland og Arne Flaaten dat-30.12.09

Kopi:Alle med merknader.

området. At det utarbeides reglement for bruk av plassen. Det forutsettes at det ikke blir noen begrensninger for hvem som kan benytte arealet og det tas også forbehold om å tilbakeføre arealet dersom kommunen har behov for dette.

Det kan videre bemerkes at det i dette området går en sti til badeplassen ved Asvallstranda. Denne stien må opprettholdes og merkes.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til saksutredningen ovenfor og til uttalelse fra Tekniske tjenester og eiendomsforvaltning i skriv datert 19.09.11.

Rådmannen er av den oppfatning at det under forutsetning av at eksisterende sti opprettholdes og merkes og at kravene fra Eiendomsforvaltningen etterkommes, bør det gis en midlertidig tillatelse til opparbeidelse av 3 stk. gjesteparkeringsplasser.

DOKUMENT I SAKEN:

1. Søknad i skriv datert 21.07.11
2. Søknad om tiltak datert 26.09.11
3. Foto
4. Nabovarsel
5. Uttalelse fra eiendomsforvaltningen, datert 19.09.11
6. Situasjonsplan

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR LANGESUND SENTRUM
FOR RIVING AV EKSISTERENDE BYGG I STORGT. 10.**

Arkivsaksnummer: 09/3938
Arkivkode: RA OMREG. LANGESUND
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 220/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg, som er delegert ansvar i plansaker, har vurdert søknad om riving av Storgt. 10 opp mot gjeldende reguleringsplan og bestemmelser.

Det aktuelle huset er i planen vist som bevaringsverdig og inngår i et verneverdig miljø i Langesund sentrum.

Teknisk utvalg er kjent med at det er foretatt en befaringsammen med Fylkeskommunen og at Fylkeskommunen ikke kunne godkjenne noen riving.

Teknisk utvalg viser til lignende saker om riving i kort avstand fra denne eiendommen og til de pågående planarbeid for Langesund sentrum.

Teknisk utvalg vil derfor ikke tillate riving av denne boligen, uten at det eventuelt blir gitt åpning for dette gjennom planprosessen. Dette innebærer at det ikke gis dispensasjon fra plan og bestemmelser for riving av Storgt. 10 i Langesund.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk utvalg innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

SØKER: Clarksgt. 6 AS v/Herleif Berg Nilsen

SAKEN GJELDER:

Søknad om riving av Storgt. 10 ønskes gjort fordi man må ha et økt parkeringsareal til Sparforretningen i Clarksgate. Ved å rive denne boligen er det mulig å etablere parkeringsplasser, med innkjøring fra Storgt., men også med innkjøring fra Vaterlandsgate til en underetasje.

SAKSUTREDNING:

Søknad om riving av Storgt. 10 ønskes behandlet som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Langesund sentrum, egengodkjent 22.06.00, med tilhørende bestemmelser.

Den aktuelle eiendommen er vist i planen som verneverdig og inngår i et bevaringsverdig bygningsmiljø i Langesund sentrum. I reguleringsbestemmelsenes § 4 heter det bl.a at ved endringer av disse eiendommene skal det innhentes uttalelse fra kulturminneavdelingen i Telemark fylkeskommune.

Det kan bemerkes at det den 01.06.11 ble foretatt en befaring av området sammen med Fylkeskommunen, konklusjonen på denne befaringen var at Fylkeskommunen ikke ville tillate at eiendommen blir revet.

Ønske om riving av denne eiendommen begrunnes med at Sparbutikken trenger parkeringsplasser. Ved riving av bygget kan det oppnås totalt 12 parkeringsplasser med innkjøring fra Storgata og 10 med innkjøring fra Vaterlandsgate. Dette innebærer at det tenkes opparbeidet et parkeringsareal i to plan.

Det kan videre opplyses at det i Langesund Sentrum pågår reguleringsarbeid, med tanke på tettstedsutvikling. I denne planprosessen vil også bygningsmiljøet bli sentralt, både i forhold til eventuell ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Det kan videre opplyses om at det tidligere har vært søkt om riving av to bygninger i Storgt., syd for denne aktuelle boligen. Denne rivingssøknaden resulterte i at det måtte igangsettes en reguleringsprosess. Det vil derfor være vanskelig å løsrive denne enkelteiendommen ut fra helheten som en reguleringsplan vil omfatte.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til søknad om riving av Storgt. 10 for å oppnå bedre parkeringsarealer til Sparbutikken i Clarksgate. Rådmannen viser også til gjeldende reguleringsplan og til befaringen med Telemark fylkeskommune.

Området er i dag vist som bevaringsverdig bygningsmiljø og en riving av denne eiendommen vil skape et åpent rom mellom bygningsrekkene langs Storgata. Rådmannen er betenkt til at det nå gis dispensasjon for riving av Storgt. 10, uten at dette er grundigere vurdert i den pågående planprosessen for tettstedsutvikling for Langesund. Rådmannen vil derfor anbefale at det ikke gis dispensasjon.

VEDLEGG:

1. Søknad i skriv datert 28.10.10
2. Skisser av planlagt parkeringsareal, plan, snitt og fasader
3. Illustrasjonstegning
4. Situasjonsplan

KLAGE PÅ OPPMÅLINGSGEBYR FOR BOLIGORMÅDENE FAGERHEIM OG FAGERLIÅSEN.

Arkivsaksnummer: 11/2512
Arkivkode: BS 16/64
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
19.10.2011	Teknisk komite	221/11
08.07.2011	Delegasjon Bygningsrådet	316/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg har vurdert klagen på oppmålingsgebyr for Fagerheim og Fagerliåsen.

Teknisk utvalg viser til saksfremstillingen og til samarbeidet mellom Grenlandskommunenes samordnede gebyrregulativ. Dette er i henhold til "Gebyrmaal for forvaltningsoppgaver etter matrikkelloven".

Teknisk utvalg viser også til de eksempler på gebyrer som synliggjør at kommunens gebyrer ikke ligger høyere en normalen i andre kommuner.

Klagen tas derfor ikke til følge.

Det gis heller ingen reduksjon eller rabatt på gebyrene.

Teknisk utvalg er av den oppfatning at dagens gebyrregulativ, som er felles for de andre Grenlandskommunene, er riktig, også i forhold til selvkostprinsippet. Dette understøttes også av regulativene i andre kommuner som ligger på omtrent samme nivå eller høyere.

Saken oversendes Formannskapet som klagesak.

KLAGER: Advokat Sven Morten Torsnes på vegne av Bratsberggruppen og Findal utvikling AS.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder klage på oppmålingsgebyrer for boligområdene Fagerheim og Fagerliåsen.

I klagen søkes det samtidig om reduksjon av gebyrer.

SAKSUTREDNING:

I sin klage vises det til at et gebyrregulativ skal baseres på selvkostprinsippet og det vedlegges også en dom i Norges høyesterett av 26.10.04. Videre følger utskrift av gebyrregulativ for Oslo og gebyrregulativ for Re kommune med klagen.

Administrasjonen har gjennomgått de påstander som advokat Sven Morten Torsnes fremsetter.

Vi kan ikke se at Norges høyesterettsdom av 26.10.04 vedrørende Lørenskog, har noen direkte relevans til det gebyrregulativ som her er felles for Grenlandskommunene og som også gjelder for Bamble.

Når man ser på gebyrregulativet for Oslo, så vil det, selv med Oslo kommunes reduksjon for større oppmålinger, ligge høyere enn det gebyrregulativet som gjelder for Bamble. For Re kommune er satsene noenlunde tilsvarende kommunens.

Vi kan derfor ikke se at noen av de påstander som er fremlagt tilsier at kommunens gebyrregulativ er for høyt. Dette understøttes også ved kontroll av andre kommuner som ligger på samme nivå, eller høyere.

Administrasjonen mener derfor at gebyrregulativene er i tråd med den vanlige oppfattelsen av hva som er selvkost. Når det gjelder selvkostprinsippet, er det også klart at dette omfatter ikke bare målejobben, men hva det totalt sett koster i forhold til lønninger, kontorer, dataprogrammer m.m.

Geodataavdelingene i Grenland har i mange år samarbeidet om felles gebyrregulativ i oppmålingssaker. Dette er et arbeid som tar utgangspunkt i "Gebyrmaal for forvaltningsoppgaver etter matrikkelloven".

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til den innsendte klage på oppmålingsgebyrer for Fagerheim og Fagerliåsen.

Rådmannen er av den oppfatning at Bamble kommunes gebyrregulativ for oppmålingssaker er i tråd med "gebyrmaal for forvaltningsoppgaver etter matrikkelloven" Dette understrekes også av at gebyrene er samordnet med de andre Grenlandskommunene.

Rådmannen kan ikke se at den dokumentasjon som advokat Sven Morten Torsnes vedlegger i sin klage dokumenterer at kommunen regulativ er for høyt, snarere tvert i mot ved sammenligning av bl.a Oslo kommunes gebyrregulativ.

Rådmannen vil derfor anbefale at klagen avvises og at klagen fremmes for Formannskapet som klagesak.

VEDLEGG:

1. Klage i skriv datert 15.09.11 og 29.09.11
2. Lovhenvisning vedrørende selvkostprinsippet
3. Høyesterettsdom av 26.10.04
4. Gebyrregulativ for Oslo
5. Gebyrregulativ for Re kommune
6. Utskrift av Matrikkelloven
7. Beregninger av gebyrer, sammenstilt mot andre kommuner

**GODKJENNING AV GEBYRREGULATIV FOR PLAN-OG BYGGESAKER, SAMT KART-OG
OPPMÅLING. GJELDENE FRA 01.01.2012**

Arkivsaksnummer: 11/3564
Arkivkode: 231
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 222/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk utvalg godkjenner de nye gebyrregulativene for plan-og byggesaker, samt kart-og oppmåling, gjeldende fra 01.01 2012.

Teknisk utvalg ber om at gebyrregulativene innarbeides i budsjettet og endelig vedtas av Kommunestyret under budsjettbehandlingen.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder godkjenning av endrede gebyrregulativ for plan-og byggesaker og for kart-og oppmålingssaker i henhold til ny matrikkellov og ny plan-og bygningslov.

SAKSUTREDNING:

For utarbeidelse av gebyrregulativ, både for plan-og byggesaker og kart-og oppmåling, er det et samarbeid mellom Grenlandskommunene, med et klart uttalt mål å samordne gebyrene for alle kommunene.

Dette har i stor grad lyktes, selv om det er noen avvik i plan-og byggesaker. Dette har sitt utgangspunkt i at enkelte kommuner har økt satsene i henhold til prisindeksen, mens andre har latt gebyrene stå uendret.

Ved utarbeidelse av endret gebyrregulativ for plan-og byggesaker, hadde kommunen møte i Bamble kommune den 10.06.11. Gebyrregulativet ble gjennomgått. I forhold til tidligere gebyrsatser var det nødvendig med justeringer og oppgraderinger av noen gebyrer. Dette fordi det tidligere meldesystemet i byggesaker nå er bortfalt og alle tiltak er nå søknadspliktige. Kommunen har også fått tilført en tilsynsplikt. Dette krever mer arbeid av den enkelte kommune, noe som også må gjenspeiles i gebyrregulativet.

Når det gjelder gebyrregulativ for kart-og oppmåling, er også dette et samarbeid mellom de ulike Grenlandskommunene. Her er gebyrregulativene stort sett samkjørte og gebyrene er justert i henhold til den nye matrikkelloven. Da satsene er relativt høye, anbefaler administrasjonen å videreføre 2011 satsene for 2012.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til at det siden forrige behandling av gebyrregulativene er innført ny plan-og bygningslov, samt matrikkellov. Dette har medført et betydelig merarbeid i saksbehandlingen, både i forhold til plansaker, men også i forhold til målesaker og utarbeidelse av matrikkelbrev.

Rådmannen peker også på viktigheten av at kommunene i Grenlandsområdet samarbeider om et felles gebyrregulativ, noe som er oversiktlig og forutsigbart ovenfor den enkelte søker.

Rådmannen vil derfor anbefale at de nye endrede gebyrregulativene gjøres gjeldende fra 01.01.2012 og at gebyrregulativene innarbeides i kommunens budsjett.

VEDLEGG:

1. Forslag til gebyrregulativ for plan-og byggesaker.
2. Forslag til gebyrregulativ for kart-og oppmåling

DELEGASJON/REFERATSAKER

Arkivsaksnummer: 11/3551
Arkivkode: 033
Saksbehandler: Kari-Anne Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
19.10.2011 Teknisk komite 224/11
19.10.2011 Teknisk komite 223/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Lister over delegerte vedtak og referatsaker tas til etterretning.

VEDLEGG:

Lister over delegerte vedtak og referatsaker

EVENTUELT