



**MØTEINNKALLING FOR
Teknisk utvalg**

Møtedato: 09.02.10
Møtested: kommunestyresalen
Møtetid: 09:00

Representantene innkalles herved til møtet. Forfall bes meldt snarest mulig til telefon 37 05 04 97, slik at vararepresentant kan bli innkalt.

SAKSLISTE:

Saknr.	Arkivsak	Saktittel
024/10	10/120	REFERATSAKER
025/10	10/119	DELEGASJONSSAKER
026/10	09/1651	BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON - VIGDIS SVANTESEN - 59/18 VESSØYNESET - VANN OG AVLØPSANLEGG
027/10	06/2237	KLAGEBEHANDLING - KURT ÅGE OLSEN - 55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
028/10	09/950	BEHANDLING AV KLAGE - BIL-SERVICE A/S - 200/1308 STORGATEN 33 - BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL MOTELL
029/10	09/867	INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - BEHANDLING AV KLAGE
030/10	08/1510	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. BEHANDLING AV KLAGE
031/10	09/1608	ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE

-
- 032/10 07/2085 SCOTT B NILSEN - GNR.7 BNR.68
HOLBEKKVEIEN 45 - KLAGE PÅ
GODKJENNELSE FOR FRADELING AV TO
BOLIGTOMTER
- 033/10 09/1664 KATRINE JACOBSEN - GNR.14 BNR.190
ARENDALSVEIEN - SØKNAD OM
FRADELING AV BOLIGTOMT
- 034/10 08/1259 PER MADSEN - GNR.31 BNR.24 HESNES -
KLAGE PÅ TEKNISK UTVALGS
GODKJENNELSE AV NY BRYGGE PÅ
HYTTEEIENDOMMEN OG KLAGERS
ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING
AV VEDTAK I SAK 253/09
- 035/10 09/1780 BJØRN TORE OLSEN - GNR.39 BNR.22
MOYSANDEN - SØKNAD OM DISPENSASJON
FOR OPPFØRING AV ANNEKS TIL HYTTE
- 036/10 09/1898 OLE CHRISTIAN ALSAND - GNR.74 BNR.20
KJØRVIGA - SØKNAD OM FRADELING AV
HYTTETOMT
- 037/10 09/1865 REIDUN HAUGETO - GNR.169 BNR.31
KJEKSTAD - SØKNAD OM DISPENSASJON
FOR OPPFØRING AV UTESTUE PÅ
EKSISTERENDE VERANDA TIL HYTTE
- 038/10 09/1881 TORILL BERGGREN - GNR.172 BNR.73
STOVEODDEN - SØKNAD OM
DISPENSASJON FOR RIVE GAMMELT
UTHUS OG OPPFØRING AV NYTT UTHUS
MED BOD, BAD OG SOVEROM PÅ
FRITIDSEIENOM
- 039/10 09/1079 DAVID NYBRO - GNR.200 BNR.1663
SOLODDVEIEN 18 - SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV
FORSTØTNINGMUR/FJERNING AV
TERRENG OG OPPARBEIDELSE AV
BÅTPASS/BRYGGE PÅ
BOLIGEIENDOMMEN
- 040/10 07/1328 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
HOVEDADKOMSTVEI TIL STRANDLIA OG
GREFSTAD VESTRE. 2.GANGS
BEHANDLING.
- 041/10 07/1231 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
GREFSTADVEIEN - 2.GANGS BEHANDLING
- 042/10 07/1554 FORSLAG TIL REGULERING AV 49/5 M.FL.
VOLLEKJÆR - 2. GANGS BEHANDLING

-
- 043/10 07/811 OMRÅDEREGULERING AV LINNHEIA
BOLIGOMRÅDE - FORSLAG TIL OPS-
AVTALE - ENDRING
- 044/10 09/252 OVERSKJØTING AV KIRKELIGE
EIENDOMMER FRA KOMMUNEN TIL
GRIMSTAD KIRKELIG FELLESRÅD
- 045/10 08/836 GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143
SPEDALEN - NÆRINGBYGG

Grimstad, 28.01.2010

Tor Eriksen
Utvalgsleder



GRIMSTAD KOMMUNE

REFERATSAKER

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	024/10

Avgjøres av:	Sektor: Servicesenteret	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Gerd Elsie Larsen	2010000120	K1-

REFERATSAKER

Nr	Arkivsak	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	08/1552	I	14.01.10	Fylkesmannen i Aust - Agder	Grimstad kommune - klage på kommunens vedtak vedrørende leilighetsbygg på gnr/bnr 200/212, Furuliveien 5

FORSLAG TIL VEDTAK:

Referatsaken tatt til etterretning.



GRIMSTAD KOMMUNE

DELEGASJONSSAK

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	025/10

Avgjøres av:	Sektor: Servicesenteret	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Gerd Elsie Larsen	2010000119	K1-

DELEGASJONSSAKER

FTU-002/10 07.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner oppføring av bolig og garasje 74/1 Støle, Kjetil Sørensen

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 og godkjenner i medhold av § 93 og § 95 oppføring av bolig og garasje som vist på søknad datert 02.12.09, mottatt 09.12.09.

Lillesandshus AS, organisasjonsnr.983815510, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen samt for prosjektering og kontroll prosjektering av hele tiltaket 1, samt utførelse og kontroll utførelse av hele tiltaket i tiltaksklasse 1, med unntak av utførelse grunn/terrengarbeider.

Østerhus Pukkverk AS, organisasjonsnr.970990097, gis godkjennelse for søknad om lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett, for utførelse for grunn og terrengarbeider i tiltaksklasse 1

Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv "godkjenne" eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett GOF.

Ansvarlig søker skal påse at hele tiltaket er dekket med forskriftsmessige ansvarsretter.

FTU-003/10 03.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner utslippstillatelse med avløpsanlegg for ny bolig 74/1 Støle, Ole Chr. Alsand

VEDTAK:

AVLØPSANLEGG:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 for tillatelse for avløpsanlegg i h.h.t pbl § 93 og § 95, for påtenkt bolig(en boenhet) på eiendommen gnr.74 bnr.1, som vist på søknader datert 12.11.09, mottatt 28.08.09.

Lillesand VVS A/S, organisasjonsnr. 99169494 gis på bakgrunn av sentral godkjennelse ansvarsrett for hele tiltaket i tiltaksklasse 1.

UTSLIPP AV GRÅ- OG SORTVANN FOR PÅTENKT NY BOLIG :

Grimstad Kommune gir utslippstillatelse for grå- og sortvann for påtenkt ny bolig(en boenhet) fra bolig på eiendommen på parsellen av gnr.74 bnr.1 (TU-sak 212/09) og som vist på søknad søknader datert 10.11.09, mottatt 30.11.09, og på følgende vilkår:

1. Rett til bruk/vedlikehold av avløpsledning/reanseanlegg må sikres ved tinglyst erklæring. Kopi må innsendes til kommunen.
2. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloakknnett.
3. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning etter vanlige erstatningsregler, jfr. Forurensningslovens §§ 10 og 17.
4. Kopi av vedlikeholdsplan/serviceavtale skal innsendes kommunen før anlegget kan tas i bruk(ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger). Den som har fått utslippstillatelse er ansvarlig for at anlegget vedlikeholdes og drives slik at utslippet til enhver tid er i samsvar med vilkårene i tillatelsen. Årlig service på anlegget skal innrapporteres til kommunen hvert år.
5. Kommunen kan, for eiers kostnad, senere fastsette krav til analyser av avløps- og resipientvann. Kommunen kan også fastsette krav til tiltak for dokumentasjon av anleggets funksjon og virkningsgrad.
6. Tømming av slamavskiller skal inngå i kommunens tømmerutine for slike anlegg.
7. Overvann/drensvann tillates ikke ledet inn i avløpsanlegget. Det tillates ikke overløp i forbindelse med avløpsanlegget.
8. Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelsen, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake, jf. forurensningsforskriftene § 12-14.

FTU-005/10 05.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner oppføring av bolig 44/58 Lia, Inger Marie Harispuru og Geir Helge Nilsen

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samem los § 11-6 og godkjenner i medhold av § 93 og § 95 søknad om oppføring av bolig som vist på søknad datert 03.12.09, mottatt 04.12.09.

Berg Byggteknikk , organisasjonsnr.993474513, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen for hele tiltaket, samt for prosjektering, kontroll prosjektering, utførelse og kontroll utførelse for tre og betongarbeidet i tiltaksklasse 1.

Bolig Partner A/S, organisasjonsnr.967524514, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering, kontroll prosjektering, for grunntrykk og bygningsteknikk inkl. ventilasjon i tiltaksklasse 1.

Rørlegger Halvorsen AS, organisasjonnr.865380542, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering for innvendig sanitæranlegg i tiltaksklasse 1, utførelse og kontroll utførelse for innvendig sanitæranlegg i tiltaksklasse 1.

Landmåler Sør AS, organisasjonnr.984361386, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering, kontroll prosjektering, utførelse og kontroll utførelse for oppmålingsteknisk prosjektering og plassering av tiltak i tiltaksklasse 2.

Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er belagt med ansvarsretter.

FTU-007/10 05.01.10: TROND MORTENSEN - 1/35 VESTERLED 93 - TILBYGG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95, samt vurderingen over godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 16.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet. jfr. vurderingen ovenfor.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Tiltakshaver Trond H. Mortensen skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for varsling av eier av gnr. 1 bnr. 310, Grete Bergkvist og eier av gnr. 4 bnr. 16 Anders Stie Kristensen da deres interesser ikke anses å bli berørt av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-009/10 06.01.10: RUNAR GUTTORMSEN - 57/204 SVARTEDABBE 25 - TILBYGG MED GARASJE - RAMMETILLATELSE.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse på de vilkår som er nevnt ovenfor. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.12.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg med integrert garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra § 3 d i reguleringsbestemmelsen i reguleringsplan for Haugenes II samt for pbl. § 70 nr. 2, jfr. vurderingen ovenfor.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 94 nr. 1, første og annet ledd, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK §§ 18 og 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

FTU-010/10 07.01.10: LARS ANDERSEN - 106/10 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-011/10 07.01.10: RUTH EIRIN SØRVÅG - 106/64 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-012/10 07.01.10: SVEINUNG EINERTRØ - 105/1 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-013/10 07.01.10: JOHN GAUTE LUNDEN - 105/5 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-014/10 07.01.10: RAGNAR HELVIK - 88/119 - FRADELING/
DISPENSASJONSSØKNAD - KLAGE PÅ VEDTAK AV 23.11.2009 - MEDHOLD.
VEDTAK:**

I medhold av forvaltningslovens § 33 oppheves kommunens vedtak av 23.11.2009 saknr.798/09.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 63, 93 pkt. h og 95 godkjennes fradeling av bebygd parsell i samsvar med situasjonsplan mottatt 21.12.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Kryssen – Naudenes – Klømra.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær varsling av naboer/gjenboere til eiendommen da deres interesser ikke vil bli berørt av tiltaket.

**FTU-015/10 07.01.10: KRISTINE WIKANDER - 200/1207 SOLBERGGATA 1 -
RIVING/OPPFØRING AV NY BOLIG - IGANGSETTINGSTILLATELSE
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 30.12.2009 og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.12.2009 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

**FTU-017/10 11.01.10: KRISTINE WIKANDER - 200/1207 SOLBERGGATA 1 -
RIVING/OPPFØRING AV NY BOLIG - GODKJENT AVFALLSPLAN.
VEDTAK:**

Revidert avfallsplan med miljøsaneringsbeskrivelse mottatt 11.1.2009 godkjennes med følgende vilkår:

1. Alt avfall, også aske, skal leveres til lovlig mottak eller ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte. Det presiseres at farlig avfall (herunder tomme spraybokser, uherdet maling/lakk/lim) skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.
2. Fraksjoner sorteres på byggeplassen dersom det er mulig før levering til godkjent mottak.

-
3. Avfallsprodusent skal ha dokumentasjon fra mottaker av avfallet for hver enkelt avfallsfraksjon/type, hvor mengde, avfallstype og leveringssted kommer klart frem.
 4. Det skal sendes inn en sluttrapport til kommunen, vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuell egenerklæring dersom deler av avfallet ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte, senest 45 dager etter at arbeidene er avsluttet.
 5. Dersom avfallsmengder eller disponering avviker vesentlig fra det som er oppgitt i avfallsplanen og i miljøsaneringsbeskrivelse, skal avviket grunngis og dokumenteres særskilt ved sluttrapportering. Om avfallsprodusenten underveis blir i tvil om krav til avfallshåndtering gitt i eller i medhold av forurensningsloven, vil kunne oppfylles, skal kommunen kontaktes umiddelbart.

FTU-018/10 11.01.10: FUHR PARK AS - 200/1340 STORGATA 60 - RIVING AV DRIVHUS - AVFALLSPLAN GODKJENNES.

VEDTAK:

Avfallsplan med miljøsaneringsrapport mottatt 11.01.2010, godkjennes med følgende vilkår:

1. Minst 60 vektprosent av avfallet skal sorteres på byggeplass. Alt avfall skal leveres til lovlig mottak eller ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte. Det presiseres at farlig avfall (herunder tomme spraybokser, uherdet maling/lakk/lim) skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.

2. Avfallsprodusent skal ha dokumentasjon fra mottaker av avfallet for hver enkelt avfallsfraksjon/type, hvor mengde, avfallstype og leveringssted kommer klart frem.

3. Dokumentasjonen skal hver måned oppsummeres på en oversiktlig måte og være tilgjengelig for kommunen ved tilsyn og lignende. Det skal sendes inn en sluttrapport til kommunen, vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuell egenerklæring dersom deler av avfallet ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte, senest 45 dager etter at arbeidene er avsluttet.

4. Dersom avfallsmengder eller disponering avviker vesentlig fra det som er oppgitt i avfallsplanen og i eventuell miljøsaneringsbeskrivelse, skal avviket grunngis og dokumenteres særskilt ved sluttrapportering. Om avfallsprodusenten underveis blir i tvil om krav til avfallshåndtering gitt i eller i medhold av forurensningsloven, vil kunne oppfylles, skal kommunen kontaktes umiddelbart.

FTU-019/10 12.01.10: VIGDIS BØ - 59/124 SAGODDVN 63 - TILBYGG FRITIDSBOLIG - TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.07.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg for våtrom med et bruksareal på 7,8 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen byggegrense jfr. vurderingen ovenfor.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-020/10 12.01.10: KNUT ARNE NØKLAND HAUGETO - 86/79 KARENVEIEN 4 - GRILLBU/UTESTUE - SAMTYKKE.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a, samtykkes det i meldingen. Tegninger og beskrivelse mottatt 27.11.2009 ligger til grunn for samtykket.

Tiltaket gjelder oppføring av grillbu/utestue.

Ansvar:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding og at tiltaket ellers blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

FTU-021/10 12.01.10: Høyspentkabler på Hippen - Kommunen har ingen merknader

VEDTAK:
Bygningsmyndigheten har ingen merknader til forelegging av tiltak om kabling av eksisterende 24kV høyspentlinjer i området Sandkleiva - Hippen, i forbindelse med ny trafostasjon, som omsøkt 30.12.2009.

FTU-022/10 12.01.10: STATENS VEGVESEN - 203/47 GROOSEVEIEN - SYKKELFELT - TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Med hjemmel i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 13, unntar bygningsmyndigheten tiltaket fra krav om ansvarsrett for alle funksjoner jfr. plan og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder opparbeidelse av sykkelfelt langs Grooseveien fra Terje Løvåsvei til Vesterled.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-023/10 14.01.10: TENGEL HJEMBO - 86/176 RONNENGÅSEN 6 - BOLIG OG GARASJE - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJONS

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon mottatt 08.12.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Søknad om dispensasjon gjelder endret takform og takvinkel.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsens punkt 2.4 krav til saltak og takvinkel mellom 38 og 42 grader og er derfor avhengig av dispensasjon.

**FTU-024/10 14.01.10: UGLAND TEKNOPARK AS - 3/323 TELEVEIEN 3 -
OMBYGGING AV TEKNISK ANLEGG FOU-BYGGET FLØY A. - GODKJENNES.
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.01.2010 samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder ombygging av tekniske anlegg i deler av FOU-bygget (Fløy A).

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for varsling av gjenboere til eiendommen da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-025/10 15.01.10: BYGG-WARI AS - PARSELL AV 7/420 KLOMREHEIA 23 -
BOLIG - GODKJENNES.
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.01.2010 samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med BRA (bruksareal)199,2 m² .

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-026/10 17.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner endret tegning for bolig 53/290
Kafeheia 8, Cathrine Kullmann
VEDTAK:**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 93 og § 95 godkjennelse for endret tegning mottatt 17.11.09 med kvittert nabovarsel mottatt 03.12.09. For øvrig som i sak 067/0.

**FTU-027/10 18.01.10: FINN SOLHEIM - 7/81 OPPLANDSVEIEN 104 - BOLIG OG
GARASJE - KLAGEMEDHOLD OG AVSLAG PÅ SØKNAD.
VEDTAK:**

Klage datert 21.12.2009 fra Adv. Lars Ths. Rodvelt på vegne av Olaf Jensen i Opplandsveien 102, tas til følge og Kommunens vedtak av 07.12.2009 saknr. 827/09 oppheves. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 avslås søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.10.2009 samt vurderingen over ligger til grunn for avslaget. Tiltaket gjelder oppføring av enebolig m/garasje.

Søknad om dispensasjon mottatt 26.10.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Det er søkt dispensasjon fra § 2a (max 2 boliger) samt § 2c utnyttelsesgrad (0,2) i reguleringsplan for Kryssen – Naudenes – Klomra.

FTU-028/10 18.01.10: REIDAR ØVENSEN - 200/1709 SOLODDVEIEN - BOLIG MED LEILIGHET - SØKNAD OM DISPENSASJON AVSLÅS VEDTAK:

Søknad om dispensasjon mottatt 22.12.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Søknad om dispensasjon gjelder avstand fra bolig til regulert vegmidte for kommunal vei.

Tiltaket er i strid med veglovens krav til avstand på 15 meter fra regulert vegmidte og er derfor avhengig av dispensasjon.

FTU-029/10 19.01.10: JAN ARILD VASSBOTN - 200/329 ANKERVEIEN 27 - BOLIG MED BILEILIGHET OG GARASJE - IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 samt vurderingen over godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.01.2010, og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.03.2009 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket og omfatter oppføringa av bolig med bileilighet og garasje.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

FTU-030/10 21.01.10: TEMSEVEIEN BARNEHAGE V/TONE HAUGE NILSEN - 40/148 (tidligere 40/41) TEMSEVEIEN - BARNEHAGEBYGG - IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 samt vurderingen over godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 20.01.2010, og arbeid godkjent i rammetillatelse av 08.12.2009 tillates nå igangsatt.

Det forutsettes at kravene fra arbeidstilsynet og Grimstad brann- og feiertjeneste er ivaretatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket og omfatter oppføring av barnehage.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

FTU-031/10 21.01.10: Bygningsmyndigheten gir igangsettingstillatelse for betongarbeider for tilbygg/nybygg på hotellets vestside 48/13 Strand Hotell

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir igangsettingstillatelse for betongarbeider t.o.m. dekke over underetasje på vestsiden av eksisterende hotellbygg – som omsøkt og vist på søknad mottatt 09.12.09, jfr. rammetillatelse gitt i sak 413/07.

Bundebygg AS, organisasjonsnr.962383149, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for utførelse og kontroll utførelse for bygning og installasjoner i tiltaksklasse 2. Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv ”godkjenne” eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett GOF. Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er belagt med ansvarsretter.

FTU-032/10 21.01.10: REIDAR GUNLEIFSEN - 88/410 RORESANDEN 290 - TILBYGG BOLIG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan og beskrivelse mottatt 18.01.2010 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig med samlet BRA 22,9.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for nabovarsling til gjenboer, eiendom gnr 88 bnr 442 Leif Gunleifsen da vi ikke kan se at deres interesser berøres av arbeidet.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-033/10 22.01.10: NILS LITLEKALSØY - 24/50 HESNESVEIEN 31 - FLYTEBRYGGE/SMÅBÅTANLEGG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden.

Tegninger, beskrivelse, og situasjonsplan mottatt 13.11.2009, samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder privat småbåtanlegg /flytebrygge for 6 båtplasser i tilknytning til eiendommen.

Det forutsettes at arbeidet gjennomføres i vinterhalvåret i perioden 15 september – 15 mai.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak

FTU-034/10 22.01.10: AAGE TJEMSLAND - 86/60 TORALDÅSEN 38 - BRUKSENDRING - GODKJENNES.

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten godkjenner i h.h.t. PBL § 93 sammenføring av hovedleilighet og bileilighet til en boenhet som omsøkt 18.01.2010.

FTU-876/09 04.01.10: KRISTIN SKODDE HANSEN - 24/289 VIK - DELING - AVSLAG.

VEDTAK:

Søknad om fradeling av eiendom mottatt 03.11.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 63 jfr. § 12-4 ”virkning av reguleringsplan, jfr. vurderingen ovenfor.

Delingssaken omfatter fradeling av parsell på 7 650 m² fra gnr 24 bnr 289 på Vik i Grimstad. Området er i reguleringsplan for Vikhei avsatt til friområde.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Vikehei. Det er ikke søkt om dispensasjon.

Tiltaket er i strid med eiendomsgrensene i reguleringsplan for Vikhei og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra aktuell bestemmelse, jfr. plan- og bygningslovens § 12-4 ”Virkninger av reguleringsplanen”.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Delegasjonssaken tatt til etterretning.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	026/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Cathrine Bie	2009001651	GBNR-59/18

BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON - VIGDIS SVANTESEN - 59/18 VESSØYNESET - VANN OG AVLØPSANLEGG

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 29.10.09	Aquapartner AS	Gjenpart av nabovarsel
2	I 04.11.09	VØVAs interimstyre v. Vegard Urnes	<i>Kopi av brev sendt Fylkesmannen vedr utfyllende informasjon</i>
3	I 16.11.09	Trysilhus v/Geir Olai Jordanger	<i>Mail: Søknad om dispensasjon.</i>
4	U 24.11.09	Aust-Agder Fylkeskommune; Grimstad Havn v/ Skorstad; Grimstad Fiskerlag v/Jan Ivar Olsen; Fylkesmannen i Aust- Agder	OVERSENDES FOR UTTALELSE - VESSØYNESET - 59/18 - VANN OG AVLØPSANLEGG - VIGDIS SVANTESEN
5	I 27.11.09	Fylkesmannen i Aust- Agder	<i>Forhåndsuttalelse til dispensasjon for anlegg av vann- og avløpsanlegg</i>
6	I 30.11.09	Grimstad Fiskerlag v/ Jan Ivar Olsen	<i>Uttalelse vedr. vann og avløpsanlegg - Vessøyneiset - 59/18</i>
7	I 30.11.09	Aust-Agder fylkeskommune	<i>Mail: Kulturminnevern ved arkeologene varsler at de krever en arkeologisk registrering for de høyereliggende områder</i>
8	I 01.12.09	Kystverket	<i>Kopi av brev til Vessøyneiset Øst Vann- og Avløpslag - legging av kabel i sjø - kabelen vil krysse kommunegrensen mot Arendal.</i>
9	I 09.12.09	Aust-Agder Fylkeskommune	<i>Kulturminnevernseksjonen frafaller sitt krav om arkeologiske undersøkelser.</i>
10	I 18.12.09	Grimstad Havn v/Inger Skorstad	<i>Mail: Kystverket behandler søknaden.</i>
11	I 06.01.10	Geir Olai Jordanger	<i>Mailer: Vessøyneiset - søknad om dispensasjon - saksgang videre.</i>

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon for oppføring av vann- og avløpsanlegg godkjennes jamfør vurdering under.

Fakta:

Søknaden:

Det er den 18.11.2009 mottatt søknad om dispensasjon på Vessøyneset for oppføring av privat vann- og avløpsanlegg. Ledningene legges gjennom område i kommuneplanen avsatt til boligformål, gjennom område avsatt landbruks,- natur,- og friluftsområde (LNF-område), og gjennom område regulert til fritidsbebyggelse/jordbruk/fellesareal samt at del av anlegget legges i 100-metersbeltet til sjøen. Ledningsanlegget oppføres som fellesledninger og skal legges klart med stikkledninger regnet 1 meter fra bygningskropp for senere tilkobling til flere hytter og eventuelt boliger i området. Ledningsplan framgår av vedlegg D-1. Hyttene i området er på nåværende tidspunkt tilkoblet sommervann til Grimstad kommunes vannledning. Vannledningen planlegges nå og oppgraderes til helårsvann. Spillvann er planlagt for tilkobling til Arendal kommunes avløpsnett via privat pumpeledning som vist på kartvedlegg D-1. Rådmannen gjør oppmerksom på at de inntegnede avgrensningene vedrørende formål i kommuneplanen/regulering ikke stemmer med korrekt kartgrunnlag. Rådmannen legger derfor med utsnitt av reguleringskart/kommuneplankart.

Det ble den 16.10.2009 avholdt forhåndskonferanse i Grimstad kommune mellom representanter for utbyggingen og representanter fra Grimstad kommune (fagansvarlig VAR og fungerende fagansvarlig byggesak) samt representant fra Arendal kommune ved avdeling for VAR.

Gjeldende plangrunnlag:

I Kommuneplanen vedtatt 24.09.2007 er området avsatt til boligformål, LNF-område. Del av området er i reguleringsplan for et område på Vessøya – Vessøyneset i Grimstad kommune, vedtatt 17.10.1975, regulert til fritidsbebyggelse, jordbruk og fellesareal.

Eksisterende forhold:

Eksisterende hytter er tilkoblet kommunalt sommervann og Grimstad kommune har ikke framtidige planer om å legge vann- og avløpsanlegg i området.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært oversendt til, Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust-Agder, Grimstad Havn og Grimstad Fiskerlag for uttalelse.

Da søknaden omfatter ledningsanlegg i sjøen som krysser kommunegrensen mellom Grimstad og Arendal, har søknaden på oppfordring av Arendal kommune ved Havnefogden, blitt oversendt av tiltakshaver til Kystverket for behandling. Tiltakshaver hadde også på eget initiativ oversendt søknaden til Fylkesmannen.

Fylkesmannen:

I brev datert 26.11.2009 står det hovedsakelig at Miljøvernavdelingen har vurdert tiltaket til ikke å være i strid med nasjonale og/eller regionale miljøverninteresser som de er satt til å ivareta. I vurderingen er det lagt til grunn at det ikke skal foretas noen form for sprengning. Dersom dette ikke medfører riktighet, eller om situasjonskartet som viser ledningene endres, bes det om at saken sendes over på ny for uttalelse. På denne bakgrunn er det ingen vesentlige merknader til søknaden. Det presiseres at kommunen skal ivareta lokale miljøverninteresser.

Grimstad Fiskerlag:

I brev datert 30.11.2009 står det at Grimstad Fiskerlag har ikke merknader til søknaden såfremt ledninger som legges i sjøen, legges heftefritt langs bunnen.

Aust-Agder Fylkeskommune:

I e-post datert 30.11.2009 har planavdelingen hos Fylkesrådmannen vurdert omsøkte tiltak og ser at det ikke berører regionale interesser. Kulturminnevern ved arkeologene varsler imidlertid at de krever en arkeologisk registrering for de høyereliggende områdene. De vil oversende et eget kostnadsoverslag.

I brev datert 9.12.2009 informeres det om at Kulturminnevernseksjonen foretok befarings til området den 9.12.2009 og fant at sannsynligheten for funn av automatisk fredete kulturminner i området var minimal. Kulturminnevernseksjonen frafaller hermed sitt krav om arkeologiske undersøkelser i forbindelse med etablering av vann- og avløpsanlegg på Vessøyneet.

Grimstad Havn:

I e-post datert 18.12.2009 står det at ettersom de omsøkte ledningen krysser kommunegrensen mellom Arendal og Grimstad, er det Kystverket som behandler søknaden. Det vises derfor til deres behandling av saken mottatt i brev datert 1.12.2009.

Kystverket:

Det er i brev datert 1.12.2009 gitt tillatelse til legging av vann- og avløpsledning i sjøen fra gnr./bnr. 59/18 m.fl. i Grimstad kommune og gnr./bnr. 428/23 i Arendal kommune, Aust-Agder Fylke. Sjøkart nr. 8. Kystverket opplyser at da saken ikke er vært oversendt på tradisjonell høring på grunn av tiltakets forholdsvis beskjedne størrelse er tillatelsen gitt på vilkår av utsatt iverksetting av tiltak med hjemmel i forvaltningsloven § 42, inntil klagefristen er ute.

Kystverket Sørøst har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til havne- og farvannsloven. Etter bemyndigelse fra Fiskeridepartementet 29.januar 1985 tillater Kystverket Sørøst i medhold av § 18, andre ledd i havne- og farvannsloven av 8.juni 1984 nr. 51 at søker/tiltakshaver legger sjøledning som omsøkt.

Kystverket Sørøst forutsetter i tillatelsen at ledningen graves ned minimum 2 meter vanndybde, og at den ikke skal være til hinder for fiskeriaktiviteter, ankring eller andre aktiviteter som er tillatt i dag. Og vi minner om meldeplikten til Norsk Sjøfartsmuseum dersom det oppdages kulturminner under vann.

En forutsetning for tillatelsen er at de omsøkte ledningene ikke krysser eksisterende kabler og ledninger i området uten at det foreligger en kryssningsavtale med eier av disse. Ledningene skal i størst mulig grad følge samme trasé som eksisterende kabler og ledninger i området, for å unngå å binde opp større områder på sjøbunnen enn nødvendig.

Rådmannens kommentar til uttalelse/tillatelse fra annen myndighet:

Rådmannen viser til ytterligere vilkår i tillatelsen fra Kystverket.

Merknader/protester:

Søknaden er nabovarslet og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og plan- og bygningslovens forbud mot bygging i 100-metersbelte til sjøen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Vurdering:

Beliggenhet og høydeplassing:

Ledningsanlegget er plassert som vist på kartvedlegg D-1.

Dispensasjoner:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon for oppføring av vann- og avløpsledninger som vist på kartvedlegg D-1.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at det er en positiv miljøeffekt å få et lukket avløpssystem frem til kommunalt nett og at Grimstad kommune ikke har planer for utbygging av offentlig avløpsnett i området. Motivasjonen for tiltaket er å oppnå en miljø- og tidsmessig tilpasset løsning for vann- og avløpshåndtering i hytteområdet. Ledningsanlegget vil medføre en lukket løsning og sanering av eksisterende løsninger for kloakkhåndtering i hytteområdet (utedoer m.m). Majoriteten av hyttene i området er tilknyttet sommervann, men anlegget ligger delvis åpent i dagen og er sårbar. Det vil i forbindelse med utførelse av avløpsledninger legges ned i felles grøft. Det ansees videre ikke som relevant krav å måtte gjennomføre regulering av de eiendommer som ligger i LNF-område p.t. Tiltaket i seg selv innebærer ingen estetiske endringer i området foruten begrensede terrenginngrep i tilknytning til gjennomføring av ledningsnettet.

Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger. Som vilkår kan settes at:

- Det må ikke forekomme vesentlige terrenginngrep uten at dette på forhånd er omsøkt og godkjent av kommunen samt at ny nødvendig uttalelse fra Fylkesmannen må foreligge.
- Vilkår fra andre sektormyndigheter må følges.
- Skriftlig avtale/rettighet for kryssing av ledningsanlegget over annen eiers grunn med alle respektive eiere, må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Skriftlig avtale/rettighet for tilkobling til felles ledningsanlegg og eierforhold med alle eiendommer som skal tilkobles ledningsanlegget må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Behandlingsgebyr for dispensasjonssøknad:

Behandlingsgebyr for dispensasjonssøknad til sammen kr. 10000,- . Gebyrets størrelse ansees urimelig for dette tiltaket. Det gis jamfør gebyrregulativets § 1.6 50% reduksjon i gebyr.

Kr. 5000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Dersom dispensasjonen ikke er omsøkt på nytt samt fornyet innen denne frist, faller dispensasjonen bort.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 på vilkår, dispensasjon fra kommuneplanen og 100-metersbelte til sjøen, jfr. vurderingen ovenfor. Tiltaket omfatter oppføring av vann- og avløpsledninger som vist på kartvedlegg D-1. Søknad mottatt 18.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Som vilkår er satt at:

- Det må ikke forekomme vesentlige terrenginngrep uten at dette på forhånd er omsøkt og godkjent av kommunen samt at ny nødvendig uttalelse fra Fylkesmannen må foreligge.
- Vilkår fra andre sektormyndigheter må følges.
- Skriftlig avtale/rettighet for kryssing av ledningsanlegget over annen eiers grunn med alle respektive eiere, må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Skriftlig avtale/rettighet for tilkobling til felles ledningsanlegg og eierforhold med alle eiendommer som skal tilkobles ledningsanlegget må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	005/10
Teknisk utvalg	09.02.10	027/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Cathrine Bie	2006002237	GBNR-55/6

KLAGEBEHANDLING - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 04.12.06	Jens Olav Espenes	Uttalelse
2	I 15.12.06	ECT	Søknad om rammetillatelse
3	I 20.02.07	Jan O Henningsen	Uttalelse
4	I 08.03.07	ECT	Kommentarer til uttalelse
5	I 25.04.07	Byggteknikk Sørlandet AS	Ber om tilbakebetaling av behandlingsgebyr pga av oversittet tidsfrist
6	I 30.04.07	ECT	Ber om svar
7	I 05.09.07	E.c.T	etterlysning av svar
8	U 30.10.07	ECT	Kurt Åge Olsen - 55/6 Trolldalen - 4 Boliger- Ikke mulig å behandle
9	I 03.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Oversender etterlyst materiell (oversendt til kom.tekn. for behandling)
10	I 17.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om rammetillatelse for 4 eneboliger - endring av ansvarlig søker og prosjekterende.
11	S 19.09.08		Kommunen godkjenner søknad om rammetillatelse til 4 like eneboliger på 55/6 Trolldalen - Byggteknikk Sørlandet AS
12	I 26.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Klage over del av vedtaket - fortau.
13	I 08.10.08	Jan Osuld Henningsen	Uttalelse om rammebetingelsene for oppføring av 4 boliger.
14	I 13.10.08	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om igangsettingstillatelse for 4 eneboliger.
15	S 17.11.08		AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

16	U	17.11.08	Pollen Bygg & Eiendom	MOTTATT SØKNAD OM DISPENSASJON - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
18	U	24.11.08	Fylkesmannen i Aust-Agder	Mail: Oversendelse av uttalelse vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsen Trolldalen
17	I	27.11.08	Pollen Bygg og Eiendom	Mail: Gjenpart av nye nabovarsler
19	I	04.12.08	Fylkesamnen i Aust-Agder	Ad forhåndsuttalelse til søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan
22	I	09.12.08	Adv. Hald & CO	Varsel om tiltak - innspill til nabovarsel, pva Jan Osuld Henningsen
20	U	18.12.08	Statens Vegvesen	ANMODNING OM UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAVET I REGULERINGSBESTEMMELSEN FOR TROLLDALEN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
21	I	06.01.09	Statens Vegvesen	Uttalelse vedr. disp. fra reguleringsplan for Trolldalen for 4 nye boliger
24	I	22.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Etterspør tilbakemelding
23	I	30.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Klage på vedtak om ikke å innvilge dispensasjon fra krav om opparbeidelse av gang/ sykkelvei
25	I	30.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Kopi av mail sendt Geir Knutsen, GK vedr. tekniske anlegg i Trolldalen
26	I	24.02.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Klage over avslag på dispensasjon vedr- rekkefølgekrav - ber om at saken ligge på vent til utfyllende opplysninger blir gitt
27	I	28.04.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Tekniske anlegg 55/6 - vilkår for byggesak.
28	I	08.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om igangsettingstillatelse for 4 boliger
29	U	16.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	MOTTATT SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
30	I	25.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	Innsending av informasjon og mangler i igangsettingssøknaden
31	U	14.07.09	Byggteknikk Sørlandet AS	VEDRØRENDE AVFALLSPLAN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
32	I	20.08.09	Pollen Bygg & Eiendom	Revidert avfallsplan.
33	I	09.09.09	Pollen bygg & eiendom	Avfallsplan, ny revisjon
34	S	18.09.09		GODKJENNING AV AVFALLSPLAN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
35	S	18.09.09		IGANGSETTINGSTILLATELSE - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Bygningsmyndighetens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon av 17.11.2008, sak 710/08. Søknaden omfattet dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsens § 8 a. Den 30.1.2009 har Pollen Bygg & Eiendom klaget på vedtaket på vegne av tiltakshaver Byggeteknikk Sørlandet AS. Av hensyn til klagefristen sendes klagen uten ytterligere begrunnelse. Det opplyses at begrunnelsen vil bli ettersendt da det er bedt om opplysninger fra Grimstad kommune. Den 30.11.2009 er det mottatt en fullstendig klage fra Pollen Bygg & Eiendom. Klagen går hovedsakelig ut på likhetsprinsippet.

Fakta:

Søknaden:

Kommunen har den 18.12.2006 mottatt søknad om rammetillatelse. Søknaden omfattet oppføring av 4 like eneboliger i to etasjer på regulert eiendom. Den 4.9.2008 mottok kommunen opplysninger om at søknaden har endret ansvarlig søker fra ECT AS til Pollen Bygg & Eiendom. Og den 18.9.2008 er det derfor mottatt ny søknad om rammetillatelse for tiltaket.

De 4 boligene har et totalt bruksareal (BRA) på 580 m². For hver av boligene er BRA i 1. etasje 83,3 m² og for 2. etasje 60,9 m². Totalt bebygd areal (BYA) er 370 m² og for hver bolig er BYA 95,8 m². Beregnet grad av utnyttelse BYA er 14,4% som er innefor krav i bestemmelsen på 20%.

Bygningsmyndigheten har den 14.10.2008 mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8 a. som sier at fortau/gangsti langs Sømsveien skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Reguleringsbestemmelsens § 8 a har følgende rekkefølgekrav; *Det må blant annet opparbeides fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen før nye bygninger kan tas i bruk. Samt at før byggetillatelse gis må det foreligge en godkjent plan for håndtering av overvann fra området.*

Da rekkefølgekravet ikke var til hinder for å gi rammetillatelse og igangsettingstillatelse til tiltaket, ble det den 19.9.2008, sak 595/08 gitt rammetillatelse til prosjektet og når overvannshåndteringen var avklart og godkjent av Kommunaltekniske tjenester ble igangsettingstillatelse for hele tiltaket gitt den 18.9.2009, sak 601/09.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Trollaldalen sist vedtatt i kommunestyret 29.1.2007. Omkringliggende eiendommer er regulert til jordbruk og friområder. Planen er omfattet av rekkefølgebestemmelser.

Merknader/protester:

Søknad om dispensasjon er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Aust-Agder v/ miljøvernavdelingen og Statens Vegvesen til uttalelse. Bygningsmyndigheten kan ikke se at andre sektormyndigheter blir berørt av tiltaket.

Fylkesmannen i Aust-Agder:

Uttalelse er mottatt 08.12.2008.

Fylkesmannen skriver at: ”Prinsipielt finner vi det betenkelig å dispensere fra denne type rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Dispensasjonssøknaden gir lite/ingen opplysninger om hvor meget opparbeidelse av fortau/gangvei som er foretatt langs Sømsveien. Vi er heller ikke kjent med hvor stor del av den forventede utbygging i området som allerede er gjennomført. Vi vil oppfordre kommunen til, under sin behandling av dispensasjonssøknaden, å ta stilling til hvordan og når den videre opparbeidelsen av fortau/gangsti langs Sømsveien skal skje. Kommunen må foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere eventuelle konsekvenshensyn med tanke på andre saker”.

Statens Vegvesen:

Uttalelse er mottatt 08.01.2009.

Statens Vegvesen viser hovedsakelig til tidligere uttalelser i forbindelse med revidering av reguleringsplanen for Trollaldalen hvor de var positivt innstilt på at kommunen vil bedre trafikksikkerheten på denne strekningen. Videre står det i uttalelsen at det er kommunens ansvar å se til at utbedring av Sømsveien med tilhørende fortau blir gjennomført. Det vil være uheldig med hensyn til trafikksikkerheten om det tillates 4 nye boliger uten at løsning for de gående og syklende er på plass. Det påpekes at en dispensasjon vil skape presedens for andre søknader i området. Statens Vegvesen ber derfor kommunen ta stilling til når fortauet skal bygges.

Kommunens vedtak:

Bygningsmyndigheten ga avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 8 a i sak, 710/08 av 17.11.2009 slik: Søknad om dispensasjon mottatt 14.10.2008 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjonssøknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8 a. som sier at fortau/gangsti langs Sømsveien skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Dersom dispensasjon ble gitt ville tiltaket stride med § 8 a i planbestemmelsene til reguleringsplan for Trollaldalen og ville derfor være betinget av dispensasjon fra aktuell bestemmelse, jfr. plan- og bygningslovens § 31 ”Virkninger av reguleringsplan”. Kommunen kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige ”særlige grunner” for innvilgelse av dispensasjon.

Klage(r):

Det er den 30.1.2009 mottatt klage på kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra Pollen Bygg & Eiendom på vegne av tiltakshaver Byggeteknikk Sørlandet AS. Av hensyn til klagefristen sendes klagen uten ytterligere begrunnelse. Det opplyses at begrunnelsen vil bli ettersendt da det er bedt om opplysninger fra Grimstad kommune. Den 30.11.2009 er det mottatt en fullstendig klage fra Pollen Bygg & Eiendom. Klager viser til tidligere korrespondanse i saken, og har følgende momenter å tilføye som argumenter for å gi dispensasjon fra rekkefølgekrav mht. opparbeidning av gang- /sykkelvei langs Sømsveien. Tiltakshaver har selv gjort undersøkelser og funnet at det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet i følgende saker. Han tar forbehold om mulige feil da han ikke har gått inn i dybden i alle sakene:

- Det er bygd flere nye boliger på Trollaldalstunet.
- Det er godkjent og under bygging flere leiligheter på gamle Søm herregård
- Det er bygd et hus på gnr 55, bnr 35.
- Det er godkjent bygging av flere leiligheter der Haugenes mat tidligere holdt til.

-
- Det er også godkjent flere andre boliger i Haugenesfeltet slik som for eksempel Snarveien 17 B.
 - Det er godkjent bygging av passiv hus av Hemato eiendom på Sømsveien.
 - Det er også godkjent 7 nye boliger i Trolldalslia. Dette ble gjort på møte i teknisk utvalg 30.06.09.
 - Det er blitt gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang og sykkelsti langs Sømsveien.

Klager ber derfor jf. likhetsprinsippet om at det også gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for bygging på 55/6. Rekkefølgebestemmelsen gjelder å få brukstillatelse på husene.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klage:

Bygningsmyndigheten har i vurderingen i sak, 710/08 av 17.11.08 vist til at hensynet bak denne reguleringsbestemmelsen er for å trygge barnas skolevei og andre myke trafikanter når de ferdes langs veien. Gang- og sykkelveiltak er også et virkemiddel for å få flere til å gå og sykle fremfor å kjøre bil, noe som igjen vil gi et positivt miljøbidrag. En annen gevinst er å gi folk fysisk aktivitet. I tillegg er det viktig å opparbeide sykkelveier på strekninger som har potensiale for økt bruk av sykkel slik som Sømsvegen hvor veien går ut til store friarealer og strandarealer.

Bygningsmyndigheten vurderte dispensasjonssøknaden og konkluderte med at det ikke forelå en overvekt av "særlige grunner" som taler for, å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 7.

Bygningsmyndigheten viste videre til at Reguleringsplanen for Trolldalen er sist oppdatert i h.h.t. vedtak av Grimstad kommunestyret den 29.01.2007, sak 06/07 og i h.h.t mindre vesentlig endring i Teknisk Utvalg, vedtak av 14.08.07, sak 082/07. Reguleringsplanen har rekkefølgekrav som får konsekvenser for tiltaket i forhold til at boligene ikke kan tas i bruk før gangsti/ fortau langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen er opparbeidet. Det ansees derfor at det skal være tungtveiende særlige grunner for å gi dispensasjon fra en så ny plan. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er åpenbare grunner til å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens rekkefølgekrav.

Videre har Bygningsmyndigheten under vurderingen i rammetillatelsen sak, 595/09 av 19.9.2008 gjort ansvarlig søker og tiltakshaver oppmerksom på følgende:

*Kommunen har vurdert søknad om rammetillatelse i sin helhet og kan ikke se at det er noe som er til hinder for å gi en rammetillatelse. Men det er flere viktige forhold som må være avklart før en igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider kan gis. Se under vilkår nedenfor. I tillegg er det stilt rekkefølge krav i reguleringsbestemmelsen og det må opparbeides fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen før **brukstillatelse** gis. Dette betyr i praksis at ingen kan flytte inn i boligene før dette er på plass. Siden forholdene er løsbare på sikt anser kommunen at rammetillatelse kan gis.*

Rådmannen kan se at klagen inneholder nye opplysninger som ikke var kjent da søknad om dispensasjon ble behandlet. Dette beror på at noen vedtak det vises til er fattet etter at denne søknaden om dispensasjon ble behandlet, eller at det er boliger som er gitt byggetillatelse før endring av reguleringsplanen ble vedtatt 29.1.2009. Det er viktig at nylige vedtatte reguleringsplaner overholdes og at en dispensasjon for disse 4 boligene fra rekkefølgebestemmelsen § 8 a, vil kunne utløse flere tilsvarende søknader og gi uante konsekvenser samt at det medfører at bestemmelsen mister sin hensikt. Rådmannen foreslår derfor ikke å ta klagen til følge jamfør ovenstående vurdering.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 17.11.2008, sak 710/08. Klagen fra ansvarlig søker Pollen Bygg & Eiendom datert 30.1.2009 og 30.11.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig avgjørelse.

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 19.01.2010:

TOR ERIKSEN FREMMET FORSLAG OM UTSETTELSE OG AT SAKEN BEHANDLES I NESTE MØTE 09.02.10.

VOTERING:

Tor Eriksens forslag ble enstemmig vedtatt.

TU-005/10 VEDTAK:

Saken utsettes og det foretas befarings og behandles i Teknisk Utvalgs neste møte, 09.02.10.

NYE OPPLYSNINGER TIL TEKNISK UTVALGS MØTE 09.02.10:

I Teknisk Utvalgs møte 19.1.2010 opplyste leder for utvalget at klager/tiltakshaver hadde meddelt ham at det var feil i Rådmannens forslag til vedtak i saken, og saken ble av den grunn utsatt for behandling til neste møte.

I telefonsamtale med saksbehandler den 21.1.2010 opplyser klager/tiltakshaver at han mener det er oppgitt feil datoer i saksframstillingen. Rådmannen kan opplyse at det er funnet feil i saksframstillingen og må bare beklage dette. Under avsnittet, kommunens vedtak, er det oppgitt feil vedtaksdato for Bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon i sak, 710/08 av 17.11.2009. Riktig dato skal være **17.11.2008**.

I tillegg er det i siste avsnittet i saksframstillingen vist til at reguleringsplanen ble vedtatt 29.1.2009. Riktig dato skal være **29.1.2007**.

Rådmannen hadde også i saksframstillingen oppgitt faktaopplysninger to ganger. Rådmannen beklager dette og feilen er nå rettet opp ved at den øverste fakta med innhold under er fjernet da opplysningen var de samme to ganger.

Videre har tiltakshaver i telefonsamtale med saksbehandler den 22.1.2010 opplyst at han mener det er nødvendig å ta med hele historien bak sakens start for å vurdere presedens i behandling av denne klagen.

Rådmannen ønsker derfor å orientere Teknisk Utvalg om at denne saken er behandlet i forhold til at søknaden er mottatt 18.12.2006/18.09.2008 samt i forhold til gjeldende reguleringsplan for Trollaldalen sist vedtatt 29.1.2007.

Rådmannen kan likevel se at det kan være nødvendig å opplyse om noe historikk i saken. Det ble den 21.8.2003, sak 116/03 i arkivsaksnr. 03/411, endelig vedtatt etter klage, mindre vesentlig reguleringsendring for Trollaldalen område D3. Tiltakshaver opplyser at det skal ha vært sendt inn en søknad om oppføring av 4 boliger på eiendommen ca. 2002. Rådmannen kan ikke finne i kommunens arkiver at det foreligger søknad om byggetillatelse før den 18.12.2006. Tiltakshaver er opplyst om dette i e-post den 22.1.2010. Videre ble det den 14.12.2004, sak 120/04 i arkivsaksnr. 04/268, vedtatt dele- og byggeforbud for en del områder i reguleringsplanen for Trollaldalen. Området D3 ble medtatt i dette vedtaket. Bakgrunn for vedtaket var at det ble meldt oppstart på endring av reguleringsplanen for Trollaldalen. For detaljerte opplysninger om bakgrunnen vises det til hele sakens dokumenter i kommunens arkiv.

Rådmannen har etter samtaler med tiltakshaver etter at klagen var til behandling i Teknisk Utvalgs møte den 19.1.2010, kommet fram til at det kan være nødvendig å begrunne klagens momenter litt nærmere.

Det vises til punktene i klagen.

- Boliger i Trollaldstunet: Søknaden er mottatt i september 2006 og området A2 er ikke omfattet av dele- og byggeforbudet.
- Søm Herregård: Er ikke omfattet av reguleringsplan for Trolldalen.
- Hus på gnr 55 bnr 35: Bnr. 35 eksisterer ikke så vidt Rådmannen kan se av kommunens kartgrunnlag, men det finnes boliger på eiendommene gnr. 55/ bnr 33, 34 som er godkjent i august 2003 som var før dele- og byggeforbudet. Eiendommene som ligger i området D11 ble da i ettertid omfattet av dele- og byggeforbudet. På gnr. 55 bnr. 36 finnes ingen søknad i kommunens arkiv.
- Leiligheter der tidligere Haugenes mat holdt til: Området er regulert i henhold til reguleringsplan for Haugenes II. Denne har ikke samme rekkefølgekrav som reguleringsplan for Trolldalen. For øvrig er denne tillatelsen blitt foreldet 13.9.2009. Ny søknad er mottatt 11.12.2009 og 4.1.2010, men enda ikke behandlet.
- Snareveien 17 B: Eiendommen ligger i område regulert i reguleringsplan for Haugenes 3. Denne har ikke samme rekkefølgekrav som reguleringsplan for Trolldalen.
- Hemato Eiendom på Sømsveien: Rådmannen kan finne flere søknader hvor foretaket er involvert. Innenfor reguleringsplan for Trolldalen er søknadene på adresser i Trollaldstunet og Trolldalslia. Området er ikke omfattet av dele- og byggeforbudet samt at søknader er mottatt før reguleringsendringen ble vedtatt 29.1.2007.
- Trolldalslia 7 nye boliger: Rådmannen bekrefter at Teknisk Utvalg fattet vedtak den 30.06.2009 om å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 8a for Sømsveien 70. Dette vedtaket er påklaget av naboer og kommunen har ikke mottatt en endelig avgjørelse fra Fylkesmannen på nåværende tidspunkt.

Til orientering:

Rådmannen ønsker i tillegg å opplyse at etter klagen ble lagt fram til behandling av Teknisk Utvalg den 19.1.2010, er det oppdaget at ikke utbyggingsavtalen er på plass. Saksbehandler har under behandling av søknad om rammetillatelse tydelig vært sikker på at utbyggingsavtalen var på plass.

I vurderingen i rammetillatelsen har saksbehandler skrevet at godkjent utbyggingsavtale foreligger. Dette viser seg å være en feil og det kan se ut til at det er en godkjent utbyggingsavtale i en annen del av Trolldalen som er lagt til grunn. Rådmannen beklager denne feilen.

Det skal også bemerkes at tiltakshaver har vært klar over dette under hele søknadsprosessen uten at det er gitt tilbakemelding til saksbehandler om at utbyggingsavtalen ikke er på plass. Rådmannen har fått opplyst av saksbehandler på Kommunaltekniske tjenester at det i ca. 2 år har vært arbeidet med å få på plass en utbyggingsavtale på område D3.

Jamfør rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen § 9 om krav til utbyggingsavtale står det: *Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak av 30. oktober 2006 sak 084/06, jf plan- og bygningsloven § 64 a). Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene, samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen.*

Rådmannen ønsker derfor å opplyse at selv om det er formelt gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, kan utbygging ikke igangsettes før utbyggingsavtale er på plass jamfør reguleringsbestemmelsens § 9. Rådmannen mener tiltakshaver/ansvarlig søker også har et ansvar i at alle rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsen blir fulgt opp før tiltakene kan igangsettes.

Det vises til godkjent rammetillatelse med vilkår for i gangsettingstillatelse av 19.09.2008, sak 595/08 for omsøkte tiltak. Og igangsettingstillatelse for hele tiltaket av 18.09.2009, sak 601/09.

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	006/10
Teknisk utvalg	09.02.10	028/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Cathrine Bie	2009000950	GBNR-200/1308

BEHANDLING AV KLAGE - BIL-SERVICE A/S - 200/1308 STORGATEN 33 - BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL MOTELL

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
2	I 10.06.09	Oddvar Holvik	Gjenpart av nabovarsel
1	I 15.06.09	Sameiet for Storgaten 33 v/Nils Astrup	Merknad.
4	I 26.06.09	Nilsen og Co AS	Rørleggermelding vann og kloakk - innvendig - Godkjent 24,07,09
3	I 02.07.09	Bil-service AS	Søknad om tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling
5	U 21.07.09	glenn.meberg@hotmail.com	Mail Vedr søknad om bruksendring
6	I 20.08.09	Oddvar Holvik	Innsendelse av diverse dokumenter til søknaden
7	I 24.08.09	Oddvar Holvik	Målsatt tegning.
8	S 26.10.09		AVSLAG - BIL-SERVICE A/S - 200/1308 STORGATEN 33 - BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL MOTELL
9	I 16.11.09	Oddvar Holvik	Klage på vedtak - bruksendring fra restaurant til motell - sak 717/09

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Bygningsmyndighetens avslag på bruksendring fra restaurant til motell. Kommunen mottok den 16.11.2009 klage fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik. Klagen går ut på at han mener det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser i forhold til parkeringsbestemmelsene.

Rådmannen foreslår å ikke ta klagen til følge jamfør vurdering under.

Fakta:

Søknaden:

Bygningsmyndighetene har den 17.06.09 mottatt søknad om bruksendring til motell i del av Storgata 33. Det er ønskelig å gjøre om til motell med 11 soverom med tilhørende fellesarealer. Samlet bruksareal er oppgitt til 265 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Det er reguleringsplan for Grimstad Sentrum som gjelder. Omsøkte eiendom ligger i område som er avsatt til – Byggeområde, Offentlige bygninger.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden er ikke oversendt sektormyndigheter for uttalelse da det ble ansett at andre myndigheter ikke ville bli berørt av tiltaket og at bruksendringen etter fullstendig gjennomgang ble gitt avslag.

Merknader/protester:

Det foreligger merknader fra Sameiet for Storgaten. I brev av 15.06.09 anføres bl.a. at:

- Samme eier har tidligere søkt om bruksendring fra næring til boligformål. På årsmøte i Sameiet den 28. april ble en slik bruksendring gitt avslag.
- Sameiet ønsker at i et eventuelt vedtak som godkjenner omsøkte bruksendring presiseres at godkjenning ikke omfatter langtidsutleie av motellrom. En slik utleie vil være en omgåelse av Sameiets vedtak om å nekte boligformål.

Søker/tiltakshavers uttalelse til merknader:

Det er ikke mottatt uttalelse fra søker eller tiltakshaver til merknader.

Kommunens vedtak:

Det vises til Bygningsmyndighetens avslag på søknad om bruksendring fra restaurant til motell av 26.10.2009, sak 717/09, som ble vedtatt slik; *Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 17.06.09 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 31, virkning av reguleringsplan og plan- og bygningslovens §§ 69.3 og 69.4.*

Søknaden omfatter bruksendring til motell i del av Storgata 33.

Omsøkte tiltak er i strid med formålet i gjeldende reguleringsplan (offentlige bygg) og parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune.

Klage:

I brev mottatt 16.11.2009 har Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik påklaget avslaget. I klagen skrives følgende:

”Når Storgaten 33 ble bygget for snart 25 år siden var det også krav til parkeringsplasser. Jeg mener at bygget i utgangspunktet har inndekning av eget behov. Jeg er forundret over at det ikke er tatt hensyn til virksomheten som har vært i lokalet fra det var nytt. Parkeringsbehov fra denne virksomheten faller bort. Etter dagens krav vil det tilsvare 20 p plasser. Den nye virksomheten krever 11 p plasser. Dermed vil ny virksomhet føre til mindre behov for parkering en restaurantvirksomhet. Jeg mener ånden bak parkeringsbestemmelsene for Grimstad kommune er for å sikre et behov. Ikke et redskap for å skape flere p plasser ved en bruksendring fra en næringsvirksomhet til en annen næringsvirksomhet”.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Det vises til vurdering i sak, 717/09 hvor det står; *Etter en konkret vurdering gir bygningsmyndighetene avslag på søknad om bruksendring i medhold av plan- og bygningslovens § 31, virkning av reguleringsplan og plan- og bygningslovens §§ 69.nr 3 og 69.nr 4.(Parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune).*

Omsøkte tiltak er i strid med formålet i gjeldende reguleringsplan, Offentlig bygninger.

Parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune sier at det skal være 1 parkeringsplass pr rom for omsøkte virksomhet inklusiv behov for ansatte. Tiltakshaver anfører i brev, mottatt 24.08.09, at seksjonen har 1 parkeringsplass i kjeller, utover det vises til parkeringsplasser i tilknytning til kulturhus.

Bygningsmyndighetene kan ikke akseptere en slik parkeringsløsning, da det anses at dette er i strid med parkeringsvedtekten.

Rådmannen opplyser at tiltaket er avhengig av dispensasjon da gjeldende regulering er avsatt til offentlig formål. Det er ikke søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. I vurderingen i sak 719/09 er det opplyst følgende;

Bygningsmyndighetene gir mulighet for å søke om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan. Det må søkes om dispensasjon, jfr plan- og bygningsloven § 19-1.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

Et vilkår ved en eventuell dispensasjonssøknad vil være at tiltakshaver må dokumentere at kravet i parkeringsvedtektene er oppfylt. Det vises til Pkt 4 bokstav b i vedtektene, Hoteller og lignende (vedlagt).

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som ikke var kjent ved behandling av søknaden jamfør vurderingen.

Rådmannen foreslår derfor ikke å ta klagen til følge.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 26.10.2009, sak 717/09. Klagen fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik datert 16.11.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 19.01.2010:

Teknisk Utvalg befarte eiendommen 19.01.10.

TOR ERIKSEN FREMMET FORSLAG OM UTSETTELSE TIL NESTE MØTE.

VOTERING:

Tor Eriksens forslag ble enstemmig vedtatt.

TU-006/10 VEDTAK:

Saken utsettes for behandling i neste møte 09.02.10.

NYE OPPLYSNINGER TIL TEKNISK UTVALGS MØTE 09.02.10:

NYE VEDLEGG TIL SAKEN:

Diverse dokumenter vedrørende parkering hentet i byggesak for oppføring av bygning i Storgaten 33 (6 sider).

I Teknisk Utvalgs møte 19.1.2010 ønsket leder for utvalget en nærmere vurdering av parkeringsplasser tilhørende bygningen i Storgaten 33. Behandlingen ble derfor utsatt til neste møte.

Vedrørende parkeringsdekning:

Rådmannen ønsker å opplyse at det er ansvarlig søkers/ tiltakshavers ansvar å legge fram alle nødvendige opplysninger ved søknad om tiltak, jamfør forskrift om saksbehandling og

kontroll i byggesaker SAK §§ 18 og 19. Så vidt saksbehandler er kjent med har ikke ansvarlig søker/ tiltakshaver på forhånd undersøkt om parkeringsdekningen for bygget er tilstrekkelig. Da Teknisk Utvalg har ytret ønske om en nærmere gjennomgang av parkeringsdekningen for bygget har Rådmannen utført denne oppgaven.

Rådmannen beklager at søknaden ikke har blitt tilstrekkelig opplyst før behandling av søknaden 19.1.2010.

Ved gjennomgang av dokumentasjonen for omsøkte bygning som ligger i kommunens arkiv har Rådmannen funnet at:

Bygget ble omsøkt i 1983 med totalt 111 parkeringsplasser, men i følge internt notat i saken ble det bygd med 124 parkeringsplasser. Det kan derfor se ut til at bygget ble overdimensjonert i forhold til kravet til parkeringsplasser for selve bygningen med tilhørende næringsvirksomheter og boenheter. Rådmannen har ved nærmere gjennomgang av saken kommet fram til at klager/tiltakshaver kan ha rett i at det er dekning for parkering i bygget. Dette på bakgrunn av historikken for bygningen. I tillegg har det kommet fram at kommunen tidligere har hatt en praksis for bruksendring vedrørende parkeringsdekning slik: Dersom et tiltak brukes til noe som stiller et lavere krav til parkeringsdekning, settes det ikke krav i forhold til det som er gjeldende parkeringsdekning.

Som i dette tilfelle hvor det etter gjeldende vedtekt til pbl. § 69 nr. 3 ville vært et behov på 22 parkeringsplasser for eksisterende restaurant og ny bruk til motell vil medføre et behov på 11 parkeringsplasser. Rådmannen kan derfor anta at det samme kravet til parkeringsplasser ble stilt den gangen bygget ble bygd med restaurant.

I motsatt fall vil det, dersom ny bruk medfører høyere parkeringsdekning enn eksisterende krav, bli stilt krav om å dekke inn manglende parkeringsplasser i forhold til den vedtekt til pbl. § 69 nr. 3 som til enhver tid gjelder.

Vedrørende reguleringsplan:

Rådmannen ønsker videre å opplyse om at opprinnelig bygg er bygd med blandet formål, næring/bolig. Eiendommen var den gangen også regulert til offentlig formål. Ny reguleringsplan for Grimstad sentrum ble vedtatt i 1991 og reguleringsformålet for eiendommen ble avsatt til offentlig formål tilsvarende eldre reguleringsplan. Rådmannen anser derfor at bruksendring fra restaurant til motell ikke er avhengig av dispensasjon i denne konkrete saken.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg finner klagen fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik datert 16.11.2009 begrunnet og klagen tas derfor til følge jamfør vurderingen over. Kommunens vedtak av 26.10.2009, sak 717/09 oppheves.

Administrasjonen fatter nødvendig tillatelse på delegert myndighet.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	029/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Kjell Bartholdsen	2009000867	GBNR-50/274

INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - BEHANDLING AV KLAGE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 28.05.09	Trude Stavdal	Spørsmål fra nabo om diverse tiltak
2	U 05.06.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	FORESPØRSEL OM TILTAK PÅ JORDENE 10 - GNR 50 BNR 274
3	I 10.06.09	Ingrid og Kolbjørn Lauvand	Melding om tiltak
4	I 11.06.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	Melding om tiltak
5	I 22.06.09	Trude Stavdal	Merknad til melding om tiltak
6	U 04.08.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/273 JORDENE 10 - OVERSENDING AV NABOMERKNAD
7	U 28.08.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - RIVING/OPPFØRING AV NY GARASJE/NY VERANDA/FLYTTING INNKJØRSEL - PURRING PÅ UTTALELSE
8	S 08.10.09		INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - OPPFØRING AV NY GARASJE
9	I 17.10.09	Trude Stavdal	Ber om at bygget blir rettet opp i henhold til vedtatt reguleringsplan

Dokumenter merket slik er vedlagt saken.

Sammendrag:

Bygningsmyndigheten mottok 06.11.2009 klage på vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen, Jordene 8. Disse er nabo til tiltakshaver.

Klagen gjelder takvinkel på oppført garasje.
Rådmannen forslår å ikke ta klagen til følge.

Fakta:

Meldingen:

Melding mottatt 12.06.2009 gjelder oppføring av sammenbygd garasje og carport med bruksareal 40,0 m². På bakgrunn av mottatt merknader er meldingen omgjort til ordinær søknad uten at plan- og bygningslovens kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvedelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Fevik med vedtekter vedtatt 30.09.1953 med endringer vedtatt av kommunestyret 14.10.1996, formål boligbygging.

Merknader:

Det er mottatt merknad fra nabo Trude Stavdal, Jordene 8, 4870 Fevik.

Merknadshaver viser til reguleringsbestemmelsens punkt om takvinkel inntil 22° og tiltaket er omsøkt med 30°.

Det vises også til:

- plantegning hvor innvendig høyde viser 2,6 meter, som er 0,2 meter høyere enn i en bolig
- situasjonsplan hvor det ene hjørne er plassert 1,0 meter fra grense
- mønehøyden blir nesten lik merknadshavers husmøne
- garasjens bredde og plassering gir tap av dagslys til kjøkken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

Tiltakshaver har ikke sendt inn kommentarer til merknadene.

Kommunens vedtak:

Kommunen ga i vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 tillatelse til oppføring av garasje med carport. Tillatelsen ble gitt på bakgrunn av tegninger og situasjonsplan.

Klage:

Bygningmyndigheten mottok 06.11.2009 klage på vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen, Jordene 8. Disse er nabo til tiltakshaver.

Klager krever at garasjen tilpasses reguleringsbestemmelsen med tanke på takvinkel. De krever takvinkel endret fra 30 grader til 22 grader.

Tilsvar til klagen:

Klagen ble 04.01.2010 oversendt tiltakshaver for deres kommentarer.

Tiltakshaver har innen tidsfristen ikke kommet med kommentarer.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Klager ber om at garasjen endres i forhold til vedtatt reguleringsplan.

Reguleringsbestemmelsen sier at bolig kan oppføres med takvinkel 22 grader. Det er ikke spesifikt satt takvinkel for garasjer. Den angjeldende garasje er oppført med takvinkel 30 grader. Dette moment ble også fremført i merknader til saken før vedtak og er slik sett ikke nytt moment.

I forhold til total bygningshøyde så er det kun taket over garasjedel som har møne. Taket over carportdel er med ensidig fall med 10 grader.

Rådmannen peker på at det ikke er fremkommet momenter som ikke lå til grunn før vedtak ble fattet.

Rådmannen foreslår derfor å ikke ta klagen til følge.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09.
Klagen fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig avgjørelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	030/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor	2008001510	GBNR-2/23
	Saksbeh.: Kjell Bartholdsen		

GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. BEHANDLING AV KLAGE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
<i>1</i>	<i>I 26.10.08</i>	<i>Tom Tellefsen</i>	<i>Mail: Naboklage over ulovlige byggearbeider i Solveien 21.</i>
2	I 14.11.08	Tom Tellefsen	Mail: Purrer på svar på tidligere henvendelse.
3	U 19.11.08	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - KOMMUNEN BER OM REDEGJØRELSE
4	I 19.11.08	Geir G. Skjelbred	Vedr. henvendelse fra kommunen
<i>5</i>	<i>I 21.11.08</i>	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Søknad om levegg</i>
6	I 22.03.09	Tom Tellefsen	Klage på byggesaksavdelingens manglende oppfølging av ulovlige byggearbeider
7	U 24.04.09	Geir G. Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - MÅ SENDE SØKNAD
9	U 06.05.09	Tom Tellefsen	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - OVERSENDER DOK. TIL T. TELLEFSEN
8	U 06.05.09	Geir G. Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - TIDSRIST FOR INNSENDING AV SØKNAD
<i>10</i>	<i>I 07.05.09</i>	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Søknad om godkjent plassering av levegg/skjermvegg og redskapsbod</i>
11	U 18.05.09	Geir G. Skjelbred	Mail: Vedr. søknad om godkjenning levegg
12	I 19.05.09	Geir G. Skjelbred	Kopi av nabovarsel
<i>13</i>	<i>I 27.05.09</i>	<i>Tom Tellefsen</i>	<i>Klage på tiltak angitt i nabovarsel</i>

15	I	24.06.09	Geir G. Skjelbred	Uttalelse til naboens merknad.
14	U	24.06.09	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - UTTALELSE TIL MERKNAD
16	U	07.09.09	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - DET MÅ SØKES DISPENSASJON
17	I	17.09.09	Geir G. Skjelbred	Søknad om dispensasjon.
18	U	24.09.09	Tom Tellefsen	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - NABOVARSEL VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON.
19	I	04.10.09	Tom Tellefsen	Kopi av brev til Geir G. Skjelbred - merknad til plassering av levegg
20	S	20.11.09		GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE - TILLATELSE TIL TILTAK
21	I	09.12.09	Tom Tellefsen	Klage på tillatelse til tiltak - gjerde Solveien 21
22	U	04.01.10	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - OVERSENDER KLAGE FOR UTTALELSE
23	I	04.01.10	Geir G. Skjelbred	Uttalelse vedr. klage fra Tom Tellefsen.

Alle dokumenter merket slik er vedlagt saken.

Sammendrag:

Bygningsmyndigheten mottok 14.12.2009 klage på vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 fra Tom Tellefsen, Solveien 19, nabo til tiltakshaver.

Klagen gjelder tillatelse til oppføring av levegg. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 og plan- og bygningslovens § 70 nr 2. Klager mener det er gitt dispensasjon på feil grunnlag. Klager krever leveggen fjernet.

I forhold til plan- og bygningsloven er det i klagen ikke fremsatt nye momenter som ikke var med i vurderingen fram til vedtak.

Rådmannen foreslår å ikke ta klagen til følge.

Fakta:

Søknaden:

Søknad mottatt 08.05.2009 gjelder ettergodkjenning av oppført levegg. Leveggen høyde varierer fra 1,65 til 1,95 meter og lengden er 6,0 meter.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for del av Groosåsen Søndre, Volleveien 2 og 4, vedtatt i kommunestyret 29.01.2001 med formål boligbygging.

Eksisterende forhold:

Leveggen er oppsatt før tillatelse er gitt.

Merknader/protester:

Det er 29.05.2009 mottatt merknad fra nabo Tom Tellefsen. I forhold til plan- og bygningsloven går klagen på: høyde og lengde, leveggen er ulovlig oppført og ulovlig i

forhold til plan- og bygningsloven. Klager sier leveggen er over 6,0 meter lang og 1,96 meter høy.

Tiltakshavers kommentarer til merknadene:

Tiltakshaver presiserer at høyden varierer fra 1,65 meter til 1,95 meter.

Kommunens vedtak:

Kommunen ga i vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 godkjenning av den oppførte levegg. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 og plan- og bygningslovens § 70 nr 2 ut fra en vurdering av fordeler og ulemper i forhold til reguleringsbestemmelsen.

Klage:

Bygningsmyndigheten mottok 14.12.2009 klage på vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 fra nabo Tom Tellefsen, Solveien 19.

Klager er uenig i Bygningsmyndighetens vurdering i forhold til begrunnelse for å gi dispensasjon. Han mener hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Klager fremfører også at leveggen ser forferdelig ut fra hans side. Leveggen fremstår som planker, tett i tett med stående kledningsbord og diverse spikerslag på tvers i 6,0 meters lengde. Videre sier klager at leveggen reduserer utsynet oppover Solveien ved utkjøring fra sin eiendom.

Avslutningsvis ber klager Fylkesmannen om å gjennomgå saken for konkret å vurdere hver enkelt fordel og ulempe opp mot betingelsene for å gi dispensasjon. Skulle Fylkesmannen komme til en annen konklusjon ber klager om at tiltakshaver blir forelagt en konkret frist for fjerning av leveggen.

Tilsvar til klagen:

Tiltakshaver sier at leveggen slutter ca 6-7 meter før veikanten mot Solveien og utgjør ingen fare for trafikken.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Rådmannen ser at tiltaket vil kunne gi noe ulempe for nabo ved vedlikehold av leveggen.

Rådmannen mener likevel at ulempene ikke er så stor at tiltaket må avslås.

Rådmannen mener at de vurderinger som er gjort i forhold til dispensasjon er gjort på bakgrunn av de betingelser som stilles for å kunne gi dispensasjon. I forhold til merknader til søknaden er det i klagen fremført momenter som går på vurdering av begrunnelse for å gi dispensasjon. Dette mener bygningsmyndigheten var godt vurdert ved behandling av dispensasjonssøknaden.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09.

Klagen fra nabo Tom Tellefsen, Solveien 19, datert 09.12.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	031/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Carina Alsand	2009001608	GBNR-172/310

ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
<i>1</i>	<i>I 20.10.09</i>	<i>Thor Leonard Nilsen</i>	<i>Merknad fra nabo i Homborsundveien 151.</i>
<i>2</i>	<i>I 25.10.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg AS</i>	<i>Søknad om rammetillatelse.</i>
<i>3</i>	<i>U 06.11.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg AS</i>	<i>ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE - MANGELBREV.</i>
<i>4</i>	<i>I 09.11.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg A/S</i>	<i>Rammesøknad. Supplerende illustrasjon Eric A. Ødegård 172/310.</i>
<i>5</i>	<i>U 16.11.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg AS v/Jan Inge Lindeberg</i>	<i>Mailer: Bekrefter at det kommer rammesøknad.</i>
<i>6</i>	<i>I 16.11.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg AS</i>	<i>Dispensasjonssøknad og GABskjema</i>
<i>9</i>	<i>I 16.11.09</i>	<i>Harklau og Lindeberg AS v/Jan Inge Lindeberg</i>	<i>Søknad om dispensasjon.</i>
<i>7</i>	<i>U 20.11.09</i>	<i>Aust Agder Fylkeskommune; Fylkesmannen i Aust Agder; Statens Vegvesen Region Sør</i>	<i>ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE - BER OM UTTALELSE.</i>
<i>8</i>	<i>I 25.11.09</i>	<i>Statens Vegvesen</i>	<i>Ang. søknad om utvidet bruk av avkjørsel - 172/310 - Homborsund</i>
<i>10</i>	<i>I 09.12.09</i>	<i>Adv. Pål A. Eide</i>	<i>Ang. søknad fra Erik A. Ødegård om tiltak</i>
<i>11</i>	<i>I 09.12.09</i>	<i>Haarklau og Lindeberg AS</i>	<i>Søknad om dispensasjon fra kommunens arealdel og gjenpart av nabovarsel</i>
<i>12</i>	<i>I 18.12.09</i>	<i>Aust-Agder Fylkeskommune</i>	<i>Planavdelingen og kulturminnevernseksjonen anbefaler sterkt utarbeidelse av reguleringsplan.</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-meters beltet nær sjø, samt søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan for område, avslås.

Fakta:

Søknaden:

Det er den 26.10.2009 og 10.12.2009 søkt om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø, samt fra plankravet i det omsøkte området. Tiltaket gjelder oppføring av bolig med integrert garasje, i tilknytning til eksisterende SEFRAK- registrerte bygning i Homborsund. Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligområde/havn, og i 100-metersbeltet fra sjøen. Eiendommen blir i dag brukt som fritidseiendom og er plassert ca 10-15 meter fra sjøen, i nær tilknytning til Homborsund brygge. Eksisterende hovedbygning på eiendommen, samt eksisterende uthus er SEFRAK- registrert og iflg. registeret oppført i 1892. Eksisterende uthus ønskes fjernet. Eksisterende hovedbygning/bolig har BYA/BRA på 46/42 m².

Nytt bygg/bolig er i to etasjer med opplyst BYA/BRA på 154/205 m², som derved vil gi et samlet BYA/BRA på 200/247 m². Beregnet grad av utnytting er oppgitt til å være 14,04%.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært oversendt/forelagt Fylkesmannen, Aust Agder Fylkeskommune, Statens vegvesen samt kommunens planavdeling for uttalelse.

Fylkesrådmannen har i uttalelse datert 18.12.2009 informert om at etter deres vurdering vil det omsøkte tiltakets størrelse samt veitrase som omsøkt være uheldig for totalbilde i dette område. Den nye boligen virker svært eksponert og dominerende over eksisterende bolig/fritidshus som blir liggende i forkant sett fra sjøen. Fylkesrådmannen mener videre at selv om bygningen er relativt lav, vil den etter deres vurdering stenge for mye av utsikten for de bakenforliggende eiendommene. Tiltaket medfører videre en økt bygningslengde på vel 16 meter eksponert mot sjøen. Denne eksponeringen blir forsterket ved at det også er store vindusflater. Fylkesrådmannen mener at det er viktig at området med havnen, sjøbuene og den historiske bebyggelsen blir bevart.

Planavdelingen og kulturminnevernseksjonen anbefaler sterkt kommunen til å oppfordre tiltakshaver å utarbeide en reguleringsplan slik at alle sider ved tiltaket kan belyses alternativt fremme et redusert utkast som tar mer hensyn til eksisterende bolig og uthus, samt vurdere alternativt trasevalg for vei til eiendommen.

Aust Agder fylkeskommune har pr. brev datert 15.01.2010 konkludert med at tiltaket etter deres vurdering er i strid med de nasjonale føringene mht. forvaltningen av strandsona. De nasjonale føringer skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. På denne bakgrunn fraråder miljøvernavdelingen at det gis dispensasjon, og viser til pbl § 19-2 fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørte statlige myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Statens vegvesen har den 25.11.2009 gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel på vilkår.

Planavdelingen i Grimstad kommune har muntlig vært forelagt saken og stiller seg negativt til å gi dispensasjon i den omsøkte saken og mener det bør stilles krav om å utarbeide reguleringsplan for område.

Merknader/protester:

Det er den 23.10.2009 innkommet merknad til søknaden fra nabo Thor Leonard Nilsen i Homborsundveien 151, som mener at den påtenkte utvidelsen av eiendommen vil stenge for en betydelig del av utsikten mot Dybesund og Homborsundfjorden. Han håper at kommunen forholder seg til de gjeldende bestemmelser for bebyggelse i strandsonen og ikke godtar denne utvidelsen av bebyggelsen på eiendommen.

Advokat Pål A. Eide har på vegne av Anne Marit Retterstøl og Øivind Olaisen, eiere av naboeiendom gnr. 17 bnr. 334, Homborsundveien 175, kommet med merknad i brev av 26.10.2009 og med tilleggsopplysninger i brev av 10.12.2009. Han mener at det omsøkte tiltak vil bli liggende rett i fronten mot hans klienters eiendom, noe som vil innebære omfattende reduksjon av deres utsikt mot havet/Homborsund – bukta.

Anne Marit Retterstøl og Øivind Olaisen kjøpte eiendommen og bygde hus på eiendommen i 2003. Det var da lite påregnelig at de kunne forvente en så massiv og høy boligenhet foran sin eiendom mot sjøen – utfra pbl's regler om forbud mot tiltak som omsøkt i strandsonen.

Dersom omsøkt tiltak tillates vil det innebære et kvalifisert tilfelle av utsiktsforringelse for hans klienter, noe han mener bør kunne begrunne et avslag på byggesøknad, og viser til Sivilombudsmannens uttalelse i årsmelding 1987 s. 172.

Adv. Pål A. Eide viser videre til at adgangen til dispensasjon nå er betydelig strengere enn etter tidligere pbl. § 7, og viser til den nye bestemmelsen i pbl § 19-1 hvor det må foreligge klar overvekt som taler for dispensasjon, noe han mener at det i dette tilfellet ikke er. Det er et friareal i "bufferonen" mellom hans klients eiendom og omsøkte eiendom. Adv. Pål A. Eide mener at også tilgjengeligheten for allmennheten vil bli skadelidende dersom tiltaket tillates.

Adv. Pål A. Eide vil formode at de viktige strandvern hensynene vil slå inn i en sak som dette, og tilføyer at ved å gi en dispensasjon i denne saken vil medføre/skape presedens for andre dispensasjoner i 100 meters beltet.

Adv. Pål A. Eide mener at tiltakshaver bør utrede konsekvenser og ytterligere eventuelle reguleringsmessige virkinger før saken tas opp til avgjørelse. Adv. Pål A. Eide presiserer at hans klienter ikke vil motsette seg en normal utvikling av eiendommen ut fra det behov den skal dekke – altså pen istandsettelse av eksisterende bygning.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

Ansvarlig søker sier i kommentar til protest/merknad mottatt 26.10.2009 at eier av 172/310 Erik Ødegård har til hensikt å flytte inn som fast bosetter med familien på eiendommen. Han viser til at det eksisterende huset er beskjedent både i form og størrelse, og er ikke egnet som bolig for familien Ødegård uten de nødvendige tiltak tegningene viser. Ansvarlig søker opplyser at de ved utvikling av prosjektet har lagt vekt på følgende:

1. Respektere det eldre huset og naboskapet for øvrig, gjennom:
 - A. Beholde huset i oppusset tilstand
 - B. Sett fra kaien og fjorden: la det gamle huset stå i front med alle nye tiltak bak.
 - C. Utforme nye tiltak i flere mindre bygningskropper – så lave og smale som mulig, slik at dominanten fortsatt blir det lave gamle huset.
2. Skape en familiebolig hvor alle indre funksjonelle behov avveies mot hensyn til stedet, dvs. knauser, vegetasjon, nær og fjern virkning. Ivareta behovet for le fra dominerende vindretninger. Fordele funksjonene med en egnet sammenheng på flere

volumer for derigjennom oppnå lave smale bygningskropper av hensyn til naboer og det omkringliggende miljø.

Ansvarlig søker mener videre at naboene Rettersøl/Olaisen som bor bak det omsøkte tiltaket, ved kjøp av deres eiendom måtte påregne at tiltak på gnr/bnr 172/310 var sannsynlig, og at det omsøkte tiltak balanserer hensynet til begge parters behov. Utsikten fra Homborsundveien 175 vil i følge ansvarlig søker ikke i alvorlig grad bli forringet.

Ansvarlig søker opplyser om at det ikke er regulert inn noe friområde mellom de to eiendommene. Sett fra sjøen, mener han at den påtenkte bebyggelse ikke danner silhuett – men er snarere med på å gjøre bygningsmiljøet ved bryggen hyggeligere, og at dette også medfører ”trygghetsgevinst” i bryggemiljøet ved at det er flere lys i vinduene.

Ansvarlig søker informerer om at de ikke deler Retterstøl/Olaisens syn på at tiltaket utgjør en massiv utbygging. Ansvarlig søker mener at tiltaket derimot ivaretar både rimelige skjønnhetshensyn i seg selv- og i forhold til omgivelsene. Ansvarlig søker avslutter med å informere om at tiltaket er løst slik at det blir en naturlig tilføyelse til bygningsmiljøet for øvrig, både i profil, stil og målestokk.

Vurdering:

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel (krav til reguleringsplan), samt plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø), og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området.

Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret.

Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø, samt for plankravet i kommuneplanens arealdel for oppføring av ny enebolig i tilknytning til eksisterende eldre bolig. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at tiltaket ikke forringer allmennhetens bruk av skjærgården/strandsonen, men snarere påstå det motsatte ved at tiltaket vil øke sikkerheten i båthavnsmiljøet, og derved bruksmuligheten av skjærgården. Ansvarlig søker peker på at tomtens sydgrense, grenser mot offentlig parkeringsplass og offentlig båthavn. Eiendommen er en opprinnelig boligeiendom, som skal beholde denne status når den er ferdig. Å bevare eiendommens status er det som best tjener lokalsamfunnet. Ansvarlig søker/tiltakshaver mener at en regulering av eiendommen neppe vil føre til annen vurdering eller resultat m.h.t. opprinnelig status, og viser til at alle de bygningsmessige tiltak som foreslås ligger alle i ”normalrammer”, slik disse oftest er formulert i reg. planer for småhusområder langs kysten, når det gjelder utnyttingsgrad, gesims og mønehøyder. Ansvarlig søker foreslår derfor å åpne for etablering av ny familiebolig for den innenbyggsboende familien Ødegård uten å stille krav til særskilt reg. plan.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanens arealdel er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området herunder ivaretagelse av behovet for utbygging av infrastruktur og rekreasjonsarealer. Viktig er også ulemper for naboer og allmennhetens tilgang til friluftsområder. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bla. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Bygningsmyndigheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger betydelige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Rådmannens samlede vurdering:

Slik Rådmannen ser det er plassering samt størrelse på prosjektet i forbindelse med det omsøkte tiltak av en slik art at det bør utarbeides en reguleringsplan for område slik at alle sider ved tiltaket kan belyses.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr for dispensasjoner kr. 10 000,- faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om dispensasjon fra plankravet	kr. 5 000,-
+Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-meters beltet.	kr. 5 000,-
=Til sammen	kr. 10 000,-

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg gir Haarklau & Lindeberg AS, organisasjonsnr.937719701 ansvarsrett for søkerfunksjonen i tiltaksklasse 1.

Teknisk Utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr.§§ 11-6 og 1-8, samt vurderingen ovenfor avslag på søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet mottatt 26.10.2009 samt søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan mottatt 10.12.2009.

Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av ny bolig i tilknytning til eksisterende eldre bolig.

Det bør p.g.a tiltakets størrelse utarbeides en reguleringsplan for område slik at alle sider ved tiltaket kan belyses.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	032/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Fylkesmannen	Teknisk sektor	2007002085	GBNR-7/68
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen		

SCOTT B NILSEN - GNR.7 BNR.68 HOLBEKKVEIEN 45 - KLAGE PÅ GODKJENNELSE FOR FRADELING AV TO BOLIGTOMTER

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 16.11.07	Scott B. Nilsen	Søknad om deling til bolig
2	I 28.11.07	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Merknad til delingssaken
3	U 12.12.07	Scott B. Nilsen	Ber om mer informasjon
4	I 19.12.07	Apoteket Eiendom AS	Innsending av kart og kommentar til innkommet naboklage
5	S 04.01.08		BM avslår søknad om deling av eiendom
6	I 12.02.08	Scott Bernhard Nilsen	Klage på avslag om fradeling av 2 boligtomter
7	U 10.04.08	Scott Bernhard Nilsen	Mangler nærmere begrunnelse
8	S 17.06.08		TU tar klagen til følge og godkjenner fradeling av to boligtomter
9	U 24.06.08	Scott B. Nilsen; Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Brev med særutskrift av sak 178/08
10	I 11.07.08	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak
11	U 07.08.08	Scott Bernhard Nilsen	Oversender klagen for uttalelse
12	S 16.09.08		TU tar ikke klagen fra Tønnevold til følge og opprettholder godkjenning for deling
13	U 22.09.08	Fylkesmannen v/Justis og Byggesaksavd.	Oversender klagen for endelig avgjørelse
14	I 05.01.09	Fylkesmannen	Ad klage over kommunens vedtak
15	S 10.02.09		TU tar klagen til følge og godkjenner fradeling av to boligtomter
16	U 16.02.09	Scott B. Nilsen; Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Brev med særutskrift av sak 032/09
17	I 02.03.09	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak
18	U 05.03.09	Scott B. Nilsen	Ber om uttalelse til klagen

19 S 12.05.09		TU tar ikke klagen fra nabo til følge
20 U 18.05.09	Fylkemannen v/Justis og Byggesaksavd.	Oversender klagesaken for behandling
21 I 25.05.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Kopi av brev - foreløpig medling i forvaltningssak - forventet behandlingstid 3 - 4 måneder
22 I 22.09.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Kommunens vedtak i sak 032/09, jf. sak 091/09 oppheves og saken henvises til ny behandling i kommunen.
23 S 01.12.09		TU godkjenner fradeling av 2 boligtomter
24 U 09.12.09	Bodil Tønnevoll og Arne Olsen Sundby; Scott B. Nilsen	Brev med særutskrift av sak 250/09
25 I 30.12.09	Bodil Tønnevoll og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak i sak TU - 250/09
26 U 01.01.10	Scott B. Nilsen	Ber om uttalelse til klagen

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at klage fra Bodil Tønnevoll og Arne Olsen Sundby datert 30.12.2009, tas til følge, slik at vedtak i sak 250/09 oppheves, og søknad om fradeling avslås.

Fakta:

Historikk: Sakens begynnelse er da søker 16.11.07 søker fradeling av to boligtomter fra eiendommen som fra før er bebygd med en bolig og hvor tidligere uthus også er godkjent for en boenhet. Bygningsmyndigheten avsto 04.01.07 i sak 012/08 søknad om fradeling av to boligtomter med bakgrunn i reguleringsbestemmelsenes begrensning i utnyttelsesgraden. Vedtaket ble påklaget av eier/tiltakshaver Scott Nilsen, og Teknisk Utvalg behandlet klagesaken 17.06.08, sak 178/08:

Teknisk Utvalg tar klagen til følge og gir søker tillatelse til fradeling av 2 boligtomter som omsøkt. Man forutsetter at bebyggelse vil ligge 20 meter fra grense mot jordbruksareal. Bebyggelsen vil ligge innenfor den maksimale utnyttelsesgraden.

Ved brev av 11.07.08 påklages vedtak i sak 178/08 av Bodil Tønnevoll og Arne Olsen Sundby.

Teknisk Utvalg behandlet den nye klagen 16.09.08 i sak 219/08, hvor utvalget ikke fant å kunne ta klagen til følge, men opprettholdt sitt vedtak i sak 178/08.

Klagen ble etter dette oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse, og ved brev av 05.01.09 opphever Fylkesmannen kommunens vedtak i sak 178/08 og henviser saken til ny behandling med følgende begrunnelse:

Fylkesmannen vil påpeke at kommunen v/Teknisk Utvalg ikke har gitt noen begrunnelse for vedtaket slik fvl. §§24 og 25 krever. Det er ikke påvist hvilke "særlige grunner" som eventuelt ansees å begrunne en dispensasjon fra reguleringsplanen etter pbl § 7, eller eventuelt hvorfor man vurderer tiltaket til å være i samsvar med planen. Kommunens administrasjon har innstilt på å avslå søkanden.

På denne bakgrunn er fylkesmannen kommet til at det er begått saksbehandlingsfeil som det er grunn til å regne med kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Kommunens vedtak blir derfor å oppheve, og saken sendes tilbake for ny behandling.

Fylkesmannen har i sitt brev av 05.01.09 bedt om at kommunen ved ny behandling kartlegger hvordan melding om vedtak i sak 012/08 av 04.01.08 ble sendt ut, samt begrunne/dokumentere nærmere hvorfor man mener at klagefristen etter fvl § 29 er overholdt,

eventuelt må det vurderes oppreisning for fristoversittelse etter fvl. § 31. Dette ble behandlet og avklart av Teknisk Utvalg 15.01.09 i sak 032/09.

Vedtaket i sak 032/09 ble påklaget nabo Tønnevold/Olsen Sundby ved brev mottatt 04.03.09 og Teknisk Utvalg fattet følgende vedtak 12.05.09 i sak 091/09:

Klagen fra Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby datert 02.03.09 tas ikke til følge. Tomtene som søkes fradelte, ligger inn under reguleringsplanen for Holbekk som ble vedtatt av Grimstad kommune 18.10.99. Parsellen som er på rundt 5 da, er merket i planen med B20 som eksisterende boliger. I henhold til planbestemmelsen §3, pkt. 3-1 skal området brukes til bolig med tilhørende garasje og uthus. Videre går det frem eksplisitt av pkt. 3-3 litra a og c at bebygde områder kan fortettes. Bebyggelse av de to omsøkte tomtene vil ligge godt innenfor den maksimale utnyttelsesgraden som er fastsatt i reguleringsplanens §3-7b. Utføring av byggene vil bli utført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Buffer mot jordbruksareal: Bebyggelse vil ligge innenfor 20 meters grensen mot jordbruksareal, slik at det ikke oppstår noen interessekonflikt mellom byggingen og jordbruket. Videre er det en fortetting i et område med god infrastruktur. Utbyggingen er i tråd med kommunens ønsker om fortetting i eksisterende områder.

Fylkesmannen har ved brev av 22.09.09 opphevet vedtaket i sak 091/09 og henvist saken til ny behandling av kommunen. I brevet er blant annet følgende anført:

Fylkesmannen har tatt stilling til hvorvidt fradeling av parseller fra den aktuelle eiendommen er i strid med reguleringsplanens bestemmelser i vedtaket av 02.08.05. Det er 3 tomter i område B20. Fylkesmannen kom til at plankartet med tegnforklaring fastsetter rettslig bindende tomtedeling i område B20. Planen har særskilte bestemmelser knyttet til den enkelte tomt om max. 180 BYA på 180 kvm. En fradeling av parsell slik at antall tomter økes vil da være i strid med planen og krever dispensasjon etter § 7. Det må påvises "særlige grunner" for at det skal være adgang til å dispensere.

Kommunen v/planutvalget har i vedtak 10.02.09 etter Fylkesmannens syn uriktig lagt til grunn at fradelingen av 2 parseller er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser, og har derfor ikke tatt stilling til dispensasjonsspørsmålet.

Fylkesmannen er på denne bakgrunn kommet til at kommunens vedtak må oppheves og at saken/søknaden behandles på nytt av kommunen. Dersom kommunen finner at det er grunnlag for å dispensere fra planens bestemmelser om tomteinndeling må kommunen eventuelt også avklare/fastsette utnyttelsesgraden for den gjenværende og de 2 nye tomteparsellene, jfr. planbestemmelsen om BYA på max. 180 kvm for gnr/bnr. 7/68. Det må eventuelt dispenseres også fra denne bestemmelsen for å få adgang til å oppføre en vanlig boligbebyggelse på den enkelte parsell.

Etter dette ble saken på ny behandlet av Teknisk Utvalg 01.12.2009 i sak 250/09 hvor følgende ble vedtatt:

Teknisk Utvalg tar klage fra søker, på vedtak i sak 012/08, til følge, og gir tillatelse til fradeling av 2 boligtomter som omsøkt.

Tomtene som søkes fradelte, ligger inn under reguleringsplanen for Holbekk som ble vedtatt av Grimstad kommune 18.10.99. Parsellen som er på rundt 5 da, er merket i planen med B20 som eksisterende boliger. I henhold til planbestemmelsen §3, pkt. 3-1 skal området brukes til bolig med tilhørende garasje og uthus. Videre går det frem eksplisitt av pkt. 3-3 litra a og c at bebygde områder kan fortettes.

Søker gis dispensasjon etter §7 med bakgrunn i at det i pkt 3-3 litra a og c kan fortettes i bebygde områder. Utføring av byggene vil bli utført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Buffer mot jordbruksareal:

Bebyggelse vil ligge utenfor 20 meters grensen mot jordbruksareal, slik at det ikke oppstår

noen interesse konflikt mellom byggingen og jordbruket. Videre er det en fortetting i et område med god infrastruktur. Utbyggingen er i tråd med kommunens ønsker om fortetting i eksisterende områder. Teknisk Utvalg finner at det er grunnlag for å dispensere fra planens bestemmelser om tomteinndeling og gir tillatelse til oppføring av vanlig boligbebyggelse på den enkelte parsell. Det bør tilstrebes en tilsvarende utnyttelsesgrad som hoveddelen av planen legger til grunn, jfr. reguleringsbestemmelsene om BYA på max. 180 m² pr. nye tomt.

Klage: Ved brev av 30.12.09 påklager Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby vedtak i sak 250/09, og opprettholder sine tidligere argumenter.

Uttalelse: Klagen ble 01.01.10 oversendt søker for uttalelse, men det er innen fristen 20.01.10 ikke innkommet uttalelse til klagen.

Vurdering:

Rådmannen finner på bakgrunn av klage fra nabo Tønnevold/Sundby datert 30.12.09, å måtte anbefale at klagen tas til følge, slik at vedtak i sak 250/09 oppheves og søknad om fradeling av to boligtomter avslås, jfr. Rådmannens vurderinger i saken 012/08, 178/08, 219/08, 032/09, 091/09 og 250/09, og reguleringsbestemmelsenes § 3.7a.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg tar klage datert 30.12.09 fra Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby til følge, og opphever vedtak i sak 250/09. Søknad om fradeling av to boligtomter, som vist på søknad datert 16.11.07, mottatt 27.11.07, avslås med hjemmel i pbl § 31, § 7.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	033/10

	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001664	GBNR-14/190

KATRINE JACOBSEN - GNR.14 BNR.190 ARENDALSVEIEN - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1 I	04.11.09	Ark. Sverre Halvorsen	<i>Søknad om deling av eiendom til boligformål</i>
2 U	27.11.09	Ark. Sverre Halvorsen	Ber om dispensasjonssøknad
3 I	02.12.09	Ark. Sverre Halvorsen AS	<i>Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.</i>
4 U	07.12.09	Fylkesmannen v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen; Vegvesenet	Oversendes for uttalelse
5 I	15.12.09	Fylkeskommune	<i>Forhåndsuttalelse</i>
6 I	15.12.09	Statens vegvesen	<i>Avkjøringstillatelse</i>

Dokumenter merket slike r vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om fradeling av boligtomt, ikke godkjennes.

Fakta:

Søknad: Det søkes om fradeling av en boligtomt på 1,3 daa fra hovedeiendommen som er på 7,5 daa. Søker begrunner dispensasjonssøknad slik:

- Tomta ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse
 - Ingen dyrbar mark
 - Nær kommunal vann og avløpsledning
 - Ingen konflikt med naturvern-, kulturvern-, friluftsinnteresser eller landskapsinteresser
- Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra nærmeste nabo, eier av gnr.14 bnr.143, A.G. Hegnar og Sveinung Aarseth, som ber om at utbygging skjer på en skånsom måte i forhold til terrenget/naturen og m.h.t. innsyn til deres eiendom.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor Kommunedelplan for Grimstad Sentrum (vedtatt 2008) og er avsatt til boligformål.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Vegvesenet for uttalelse. Det foreligger uttalelse fra Vegvesenet som primært vil ha færre avkjørsler, men som pga avkjørsel fra eksisterende garasje anser det for sikrere å fjerne denne med tanke på manøvrering ut og inn nær riksveien. Vegvesenet har gitt dette svaret som uttalelse og ikke som et enkeltvedtak, fordi det i Kommunedelplanen er et plankrav før eventuell utbygging i området. Fylkeskommunen har ved brev av 15.12.09 meddelt at de frarår søknaden p.g.a. avstanden til sjøen (ca. 40 meter) og spesielt pga faren for eksponering mot Vikkilen.

Vurdering:

Dispensasjon: Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 og § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent kommunedelplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen. Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området herunder ivaretagelse av behovet for utbygging av infrastruktur og rekreasjonsarealer. Viktig er også ulemper for naboer og allmennhetens tilgang til friluftsområder. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bla. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt, dersom det gis dispensasjon for fradeling av boligtomt som omsøkt. Dette fordi ulempene ved tiltaket blir klart større enn fordelene ved søknaden. Dette begrunnes i at området ligger meget sentrumsnært, avkjørsler fra riksveien m.h.t. trafiksikkerhet og en samlet utnyttelse av området klart vil kunne bli skadelidende dersom det fradeles/bygges ut, uten at alle forhold omkring utnyttelse av området vurderes. Det er også store friluftsinnteresser knyttet til deler av område blant annet ved badestrand, turstier mv.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr.5.000 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.3 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold

kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 11-6 og § 1-8, jfr. § 19-2, søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 14 bnr.190 som vist på søknad mottatt 04.11.09 og 03.12.09, jfr ovenstående vurdering.

Søker, Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS, organisasjonsnr. 979213611, godkjennes som ansvarshavende for søkerfunksjonen, med bakgrunn i sentral godkjenning..



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	034/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Fylkesmannen	Teknisk sektor	2008001259	GBNR-31/24
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen		

PER MADSEN - GNR.31 BNR.24 HESNES - KLAGE PÅ TEKNISK UTVALGS GODKJENNELSE AV NY BRYGGE PÅ HYTTEEIENDOMMEN OG KLAGERS ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING AV VEDTAK I SAK 253/09

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 19.08.08	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Søknad om tiltak - rammetillatelse - riving og gjenoppføring av hytte, garasje/bod og brygge.
2	U 10.09.08	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Foreløpig svar
3	U 28.10.08	Fylkeskommune; Fylkesmannen	Oversendelse for uttalelse
4	I 11.11.08	Fylkesrådmannen	Uttalelse til tiltak
5	I 01.12.08	Fylkesmannen	Mail: Ber om utsettelse av svarfrist med 2 uker
6	I 10.12.08	Fylkesmannen	Miljøvernavdelingen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon.
7	S 20.01.09		TU godkjenner riving av hytte og garasje/bod og brygge og oppføring av ny hytte, bod/gjesterom og brygge
8	U 27.01.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS; Fylkesmannen v/Miljøvernadvd.;	Brev med særutskrift av sak 005/09
9	I 18.02.09	Fylkesmannen	Fax: Klage på kommunens vedtak om å innvilge disp. for oppføring av brygge
10	U 20.02.09	Arkitekt Bengt G. Michalsen AS	Oversender klagen fra Fylkesmannen for uttalelse
11	I 13.03.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Uttalelse til Fylkesmannens klage med endret tegning
12	U 23.03.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om tegning av brygge
13	I 31.03.09	Bengt G. Michalsen	Tegninger vedr endret plassering og størrelse på brygge
14	U 14.04.09	Fylkesm. v/Miljøvernadvd.;	Oversender endret søknad om brygges plassering

15	I	24.04.09	Fylkeskommune	Forhåndsuttalelse til klage
17	I	12.05.09	Fylkesmannen	Forhåndsuttalelse til søknad om dispensasjon
16	S	09.06.09		TU godkjenner endret plassering av brygge
18	U	17.06.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS; Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkesrådmannen	Brev med særutskrift av sak 108/09
19	I	09.07.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Mail: Fylkesmannen krever at vedtak i sak 108/09 omgjøres - oppsettende virkning.
20	U	05.08.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om uttalelse til Fylkesmannens klage og anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket
22	I	07.10.09	<i>Ark.Bengt G. Michalsen AS</i>	<i>Ber om at kommunens vedtak opprettholdes men med nok en reduksjon av bryggestørrelsen.</i>
21	S	01.12.09		<i>TU tar klagen fra Fylkesmannen til følge og opphever vedtak i sak 108/09, og godkjenner endret søknad mottatt 09.10.09</i>
23	U	19.10.09	Fylkesrådmannen; Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Ber om uttalelse til tegning mottatt 07.10.09.
24	I	27.10.09	<i>Fylkeskommune</i>	<i>Fraråder sterkt å gi dispensasjon for omsøkte brygge</i>
25	U	03.11.09	Fylkesrådmannen	Brev om eventuell klage
26	I	10.11.09	<i>Fylkesmannen</i>	<i>Fraråder sterkt at det gis dispensasjon for anlegging av brygge som omsøkt.</i>
27	U	09.12.09	Ark Bengt G. Michalsen AS; Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Brev med særutskrift av sak 253/09
28	I	21.12.09	<i>Fylkesmannen i Aust-Agder</i>	<i>Vedtaket i sak 253/09 påklages - ber om at klagen gis oppsettende virkning.</i>
29	U	30.12.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om uttalelse til klagen

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at Fylkesmannens klage datert 12.12.09 over Teknisk Utvalgs vedtak i sak 253/09 tas til følge. Samtidig anbefaler Rådmannen at klagen gis oppsettende virkning.

Fakta:

Historikk: Det ble 19.08.08 blant annet søkt om riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge med annen plassering enn nåværende. Dette på grunn av værforholdene samt at ny brygge skal være en kombinasjon med landfast front og flytende bølgebrytere, og vil derfor oppta mindre areal på land enn den eksisterende brygga. Ny brygge var søkt med et areal på ca. 26 m² mens eksisterende brygge i dag har et areal på ca. 32 m².

Teknisk Utvalg godkjente 20.01.09 i sak 005/09 tiltaket. Ved brev av 18.02.09 påklaget Fylkesmannen vedtaket om riving av eksisterende brygge og oppføring av ny. Klagen ble oversendt søker for uttalelse, og ved brev med situasjonsplan datert 13.03.09, ble det søkt om en annen plassering. Det ble nå søkt om plassering av brygga ca. 32 meter lengre mot vest i forhold til eksisterende brygge, mens opprinnelig søknad viste brygge plassert ca. 22 meter lengre vest enn eksisterende brygge. Dvs. siste søknad om plassering av brygga er 10 meter lengre vest enn søknad av 19.08.08. Eksisterende brygge med tilhørende trapp/platting som går over et bredt felt ned mot sjøen, fjernes. Det samme gjelder brygge/utstikker plassert

samme sted som søknad av 19.08.08 viste ny brygges plassering. Teknisk Utvalg vedtok 09.06.09 i sak 108/09 følgende:

Teknisk Utvalg godkjenner søknad om oppføring av brygge som vist på søknad datert og mottatt 13.03.09. Som særlige grunner for å gi dispensasjon nevnes at planlagt tiltak gir omtrent halvert bryggeareal på eiendommen, og at ny plassering passer bedre inn i terrenget og gir begrenset silhuettvirkning mot bakenforliggende odde. Beliggenheten av bryggen i en liten "buk" krever begrensede terrengmessige inngrep under havnivå (hovedsakelig fjerning av løse steiner). Dagens trapp/platting som okkuperer et bredt felt ned mot sjøen vil bli fjernet og åpnet opp for allmennheten ved at terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige form. I tillegg fjernes eksisterende utstikker for fortøyning. Dvs at to bryggeanlegg reduseres til en mindre brygge godt tilpasset i terrenget, noe som dermed vil virke mindre privatiserende på eiendommen. Naturlig farled er utenfor området til planlagte tiltak, slik at brygga ikke vil begrense tilgjengeligheten for sjøveisfarende. Allmennhetens tilgang til eiendommen og omkringliggende områder vil ikke bli forringet av tiltaket. Tiltaket ansees heller ikke å påvirke det biologiske mangfoldet i området.

Ved brev av 08.07.09 påklager Fylkesmannen vedtak 108/09. Klagen ble oversendt søker, men det kom ingen uttalelse innen risten 20.08.09. Men i forbindelse med behandling av saken 13.10.09 kom det , 07.10.09, brev med endret tegning fra ansvarlig søker. Saken ble derfor utsatt for behandling, og oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse. Ved brev av 27.10.09 meddelte Fylkeskommunen at de frarår søknaden, fordi ny brygge er plassert slik at den vil privatisere strandsonen ytterligere. Fylkesmannens Miljøvernnavdeling opprettholder sin uttalelse i brev av 12.05.09 om å sterkt fraråde at det gis dispensasjon for brygge.

Teknisk Utvalg behandlet saken i møte 01.12.09 i sak 253/09 og vedtok å oppheve vedtak i sak 108/09, samt å godkjenne endret søknad mottatt 09.10.09.

Klage: Fylkesmannen har ved brev av 21.12.09 påklaget vedtak i sak 253/09, samtidig som han ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Uttalelse: Klagen ble 01.01.10 sendt ansvarlig søker for uttalelse, men det er innen fristen 14.01.10 ikke mottatt slik uttalelse.

Særlige opplysninger: Da søknaden er påbegynt før 01.07.09 behandles søknaden etter Plan og bygningslovens bestemmelser som gjaldt før 01.07.09.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurdering i sak 108/09 og 253/09 hvor følgende ble anført:

Dispensasjoner: Søknad om ny plassering og utforming av brygga må behandles som dispensasjonssøknad i forhold til arealformålet i Kommuneplanen og byggeforbudet i PBL § 17-2. Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og arealplaner dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Lovens krav vil da være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at det ikke foreligger en overvekt av "særlige grunner" som taler for, å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter PBL § 7.

Rådmannen har vurdert Fylkesmannens klage av 21.12.09 og anbefaler at denne tas til følge. Dette begrunnes i at tiltaket er i strid med gjeldende bestemmelser i pbl og at det ikke foreligger særlige grunner for å kunne dispensere fra disse bestemmelsene, jfr. ovenstående.

Avgjørelse om eventuell utsatt iverksetting av tiltaket som skal behandles i h.h.t. Forvaltningslovens § 42. Det vises ellers til Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92. Beslutning om utsatt iverksetting er basert på fritt skjønn. Sivilombudsmannen har uttrykt vurdering slik: *Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering om klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selv klagesaken.* Et viktig moment i denne avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfellet er slik at en klage bør medføre utsatt iverksetting av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Også sakens sannsynlige utfall vil således være et moment i avveiningen.

Rådmannen finner på bakgrunn av at tiltaket ikke er reversibelt å måtte anbefale at vedtaket gis oppsettende virkning, slik at klagesaken avgjøres før eventuelt tiltaket kan igangsettes. Vedtak som gjelder oppsettende virkning, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men spørsmålet kan bringes inn for Fylkesmannen på eget initiativ.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg tar til følge, klage datert 21.12.2009 fra Fylkesmannen, slik at vedtak i sak 253/09 oppheves, og endret søknad datert 09.10.09 avslås, jfr. pbl § 7, § 17-2, § 20-6, § 93 og § 95. Avslaget begrunnes i at det ikke foreligger særskilte grunner for å godkjenne brygge plassert som omsøkt p.g.a. de store terrenginngrepene, større privatisering av eiendommen og konsekvenshensyn ved senere tilsvarende søknader, jfr. ovenstående vurdering.

Teknisk Utvalg gir, etter anmodning fra Fylkesmannen ved brev av 21.12.2009, klagen oppsettende virkning, slik at tiltaket ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort, jfr. ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	035/10

Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001780	GBNR-39/22

BJØRN TORE OLSEN - GNR.39 BNR.22 MOYSANDEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV ANNEKS TIL HYTTE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 19.11.09	Ark.ktr.Kjell Jensen AS	<i>Mail: Søknad om rammetillatelse.</i>
2	U 26.11.09	Ark,ktr. Kjell Jensen AS	Ber om flere opplysninger
3	I 30.11.09	Ark.Ktr.Kjell Jensen AS	Søknad om dispensasjon
4	U 05.12.09	Fylkesm.v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
5	I 10.12.09	Fylkeskommune	<i>Fraråder kommunen å gi dispensasjon men kan akseptere et mindre tilbygg.</i>
6	I 21.12.10	Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Ingen merknad

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for oppføring av anneks til hytte, anbefales avslått.

Fakta:

Søknad: Det søkes om oppføring av anneks med bebygd grunnflate 24m², plassert 4 meter fra nabogrensen. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet. Søker anfører i dispensasjonssøknaden at bygget er tenkt nytt til opphold- og soverom, fordi eksisterende hytte er liten og trang og tiltakshaver har behov for oppholdsareal og lagringsplass. Søker mener det er vanskelig å få til et tilbygg til eksisterende hytte både planmessig og topografisk. Dersom anneks med opphold/soverom ikke kan aksepteres ber søker om at bygget godkjennes som bod.

Uttalelse: Søknaden er oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse og det er 10.12.09 mottatt uttalelse fra Fylkeskommunen som meddeler at de frarår søknad om frittstående anneks, men at et mindre tilbygg til hytta kan aksepteres. Fylkesmannens Miljøvernavedling har ved mail mottatt 21.01.10 meddelt at de ikke har merknader til søknaden fordi tiltaket ikke vil være i strid med nasjonale og/eller regionale miljøinteresser.

Planstatus: Eiendommen ligger i Kommuneplanens LNF-område i Sone 1, og inntil område avsatt til Camping/reiseliv i samme planen av september 2007.

Vurdering:

Dispensasjoner: Tiltaket er i strid med pbl § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av denne loven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulemene.

En godkjent kommuneplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området.

Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret.

Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Rådmannen vil presisere at kommunen fører en meget restriktiv linje m.h.t. frittliggende bygninger på hytteeiendommene, slik at det ikke skal være mer enn bygning på hver eiendom. Eventuelle plassbehov må derfor løses som tilbygg til eksisterende hytte og innenfor de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen, m.h.t. størrelse mv. Rådmannen kan ikke se at søknaden inneholder opplysninger som tilsier at det kan anbefales dispensasjon for omsøkte anneks, og konkluderer derfor med at hensynene bak kommuneplanens formål (LNF-område) vil bli vesentlig tilsidesatt ved å spre bygningene på eiendommen som omsøkt. Det må også opplyses om at en dispensasjon fra byggeforbudet for frittliggende anneks på hytteeiendommer, vil kunne utløse mange tilsvarende søknader for sammenlignbare eiendommer/områder i kommunen. Dette vil kunne resultere i store ulemper for allmenne friluftsjnteresser.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr. 7.000 må betales.

2.1.	Tiltak som behandles etter melding (pbl §§ 81, 85, 86 ab) §86a Mindre tiltak på bebygd eiendom	kr. 2.000
2.3	Dispensasjonssøknader Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg gir ikke dispensasjon fra pbl § 11-6, jfr. § 19-2, og avslår søknad om oppføring av anneks på gnr. 39 bnr.22, som vist på søknad datert 19.11.09 og 30.11.09, jfr. ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	036/10

Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001898	GBNR-74/20

OLE CHRISTIAN ALSAND - GNR.74 BNR.20 KJØRVIGA - SØKNAD OM FRADELING AV HYTTETOMT

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 18.11.09	Ole Christian Alsand	Søknad om deling - hyttetomt.
4	I 01.12.09	Statens Vegvesen	Utvidet bruk av avkjørsel gis på vilkår.
5	I 15.12.09	Stein Møretrø	Merknad
2	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendt for uttalelse
3	I 15.01.10	Fylkeskommune	Planavdelingen fraråder dispensasjon.

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon og fradeling av ny hyttetomt, avslås.

Fakta:

Søknaden: Det søkes om fradeling av en hyttetomt på ca. 0,6 daa. Parsellen ligger i og inntil eksisterende hytteområde, og delvis innenfor 100 metersbeltet til sjøen. Søker anfører at dispensasjon kan gis fordi:

- det er i eksisterende hyttefelt
- der er felles bryggeanlegg
- adkomstvei helt fram
- parkeringsplasser
- tomte er pr. i dag ikke brukt til friluftinteresser
- allmennhetens ferdsel går via stier ned til sjøen

Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra eier av hytteeiendommen gnr.74 bnr.86, Stein Møretrø, som anfører at han er nærmeste nabo til omsøkte hyttetomt. Han er sterkt kritisk til ytterligere en hyttetomt, tett inntil hans hytte, fordi de siste årene er bygd flere nye hytter nær hans eiendom. Han mener at omsøkte hyttetomt ikke får egen uteplass, men at hans eiendom vil få forringet ute/lekeareal. Han motsetter seg derfor at det gis tillatelse til søknaden. Søker har i brev av 16.12.09 gitt uttalelse til naboens merknad.

Planstatus: Omsøkte tomt ligger i kommuneplanens til landbruks-, friluft-, og naturområde (LNF) sone 1, vedtatt av kommunestyret 24.09.07.

Eksisterende forhold: Omsøkte hyttetomt ligger i et eksisterende uregulert hytteområde, hvor det er privat vei fra Fylkesveien inn til området.

Uttalelser/tillatelse fra annen myndighet: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Vegvesenet for uttalelse/behandling. Vegvesenet har ved brev av 01.12.09 gitt avkjøringstillatelse på vilkår. Fylkeskommunen har ved brev av 15.01.09 meddelt at de frarår dispensasjon, og at de sterkt anbefaler kommunen å oppfordre tiltakshaver å utarbeide en reguleringsplan for området, slik at alle forhold omkring utbygging blir avklart.

Vurdering:

Dispensasjoner: Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen. Søknaden må behandles som dispensasjonssøknad i forhold til pbl § 1-8 og § 11-6.

Rådmannen vil også opplyse om at søker/grunneier har fått førstegangbehandlet en reguleringsplan for hytter på sin eiendom, som ligger litt syd/sydvest for omsøkte hyttetomt. Det er derfor beklagelig at ikke ny hyttebebyggelse kan avvente og legges innenfor hyttetomter i denne reguleringsplanen. Det er, og har vært, et stort byggepress på Stølehalvøya og fradeling av flere hytte- og boligtomter utenfor regulert område gjør dette presset enda større. Søker har også ferdig regulerte boligtomter innenfor Støle 1. Dersom det gis dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanen for nye tomter har det ikke vært stilt tilsvarende krav til deltagelse for felles veg og kloakkløsning, men Teknisk Utvalg vedtok 12.06.06 i sak 079/06 følgende:

Teknisk utvalg vedtar at ved fradeling eller bebygging av tomter på Støle skal det stilles som vilkår at det tinglyses et pantedokument begrenset oppad til kr. 60 000,- på hver enkelt eiendom som bidrag til felles løsninger i området opp til inntil 100 enheter totalt på Støle (hytter og boliger). Eksisterende hytter regnes som 0.3 enhet. Nye hytter og boliger regnes som 1 enhet.

Det må også tas med at sivilombudsmannen har i en uttalelse inntatt i årsmeldingen fra 1990 side 166 (sak 1007/88) om dispensasjon fra byggeforbud etter den tidligere strandplanloven for oppføring av hytte, akseptert at det kan legges vekt på konsekvensbetraktninger, men under forutsetning av at de er bygget på tilsvarende saker som er direkte og faktisk sammenlignbare. I den konkrete saken hadde ombudsmannen ikke innvendinger mot bygningsmyndighetens begrunnelse om at dispensasjon ville kunne utløse krav om dispensasjon i så mange sammenlignbare tilfeller at det samlet sett ville kunne føre til at allmenne friluftsinnteresser eller andre arealdisponeringshensyn ble skadelidende. Rådmannen anser at det for hvert enkelt tiltak er nødvendig å vurdere konsekvenshensyn for framtiden i uregulerte områder som allerede er godt utnyttet og som ligger i nærhet til strandsonen og 100-metersbeltet til sjøen. En dispensasjon for fradeling i dette området som

omfattes av et generelt dele- og bygge forbud vil etter Rådmannens vurdering kunne åpne opp for en uheldig presedens for senere og lignende saker i området. En tillatelse til fradeling vil også kunne føre til en ytterligere begrensning av tilgang til sjø- og friluftsområder for allmennheten.

Rådmannen har, på bakgrunn av forannevnte forhold, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt, og fordi ulempene ved å gi dispensasjon klart er større enn fordelene. Rådmannen anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon for fradeling av omsøkte hyttetomt fordi tomte ligger i hundremetersbeltet langs sjøen og bebyggelse på tomte vil kunne være til hinder for allmenn ferdsel i området, samtidig som det vil kunne vanskeliggjøre en eventuell reguleringsplan i framtiden. Pågående planarbeid på søkers eiendom bør kunne tilfredsstillende søkers behov for nye hyttetomter.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr.5.000 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.3 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 19-2, jfr. § 11-6 og § 1-8, søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomt, som vist på søknad mottatt 17.12.09, jfr ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	037/10

Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr: 2009001865	Arkivkode: GBNR-169/31
Saksbeh.: Greta Gjeruldsen		

REIDUN HAUGETO - GNR.169 BNR.31 KJEKSTAD - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV UTESTUE PÅ EKSISTERENDE VERANDA TIL HYTTE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 08.12.09	Reidun Haugeto	Melding om tiltak. Dispensasjonssøknad - utestue på eksisterende veranda
2	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
3	I 11.01.10	Fylkeskommunen	Mail: Forhåndsuttalelse

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler å godkjenne søknad om dispensasjon for oppføring av utestue (tilbygg) til eksisterende hytte.

Fakta:

Søknad: Det søkes om oppføring av utestue (17m²) som tilbygg til eksisterende hytte og plassert på eksisterende veranda. Minsteavstand til sjøen er ca. 65 meter og 21 meter til annen bygning. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet. Søker angir som begrunnelse for dispensasjon fra pbl § 1-8 og § 11-6 at tiltaket ikke vil være til noen ulempe/hinder for allmenn ferdsel i området. Vei/sti forbi hytta ligger mellom hytta og sjøen, og avstand fra nærmeste vei/sti er ca. 13 meter.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor Kommuneplanens LNF-område i Sone 1 (vedtatt september 2007).

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse. Det er kommet mail fra Fylkeskommunen 11.01.2010 som har vurdert tiltaket om at det ikke i vesentlig grad berører regionale interesser, men minner om at slik søknader skal begrunnes og avveies etter § 19-1 og § 19-2.

Vurdering:

Saksbehandling: Tiltaket er meldt etter § 86a, men da tiltaket er avhengig av dispensasjon omgjøres meldingen til søknad, og behandles etter § 93.

Dispensasjon: Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 1-8 og

§ 11-6. For å kunne gi dispensasjon, beror på skjønnsmessig vurdering om dispensasjon kan gis. Ingen har krav på dispensasjon, og det skal ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller og etter en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Bygningsmyndigheten skal vise særskilt tilbakeholdenhet med å dispensere fra arealplaner (som kommuneplanen i dette tilfelle) og byggeforbudet i hundremetersbeltet.

Kommuneplanen er blitt til gjennom en lang og grundig prosess. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta, ikke vil bli skadelidende, dersom dispensasjon gis.

Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon gis. Ved vurderingen av om dispensasjon bør gis, må bygningsmyndigheten også ta hensyn til at kystkommunene er utsatt for et stort press etter hytter/ fritidsbebyggelse.

Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette begrunnes i at utestuen faktisk vil gi en avskjerming av del av eksisterende veranda for allmennheten som bruker vei/sti og sjøen som ligger mellom hytta og sjøen.

Gebyr: Behandlingsgebyret kr. 7.000 må innbetales. Faktura ettersendes søker.

2.2 Tiltak som behandles etter søknad (pbl § 93)

2.2.1 Bolig/rekkehus/flermannsbolig/hytte/fritidseiendom
- mindre påbygg – kvister mv.

kr. 2.000

2.3 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold

kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 og § 1-8, og godkjenner i h.h.t § 93 og § 95 oppføring av utestue på eksisterende veranda til hytta som vist på søknad mottatt 08.12.09.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	038/10

Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001881	GBNR-172/73

TORILL BERGGREN - GNR.172 BNR.73 STOVEODDEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVE GAMMELT UTHUS OG OPPFØRING AV NYTT UTHUS MED BOD, BAD OG SOVEROM PÅ FRITIDSEIENOM

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 10.12.09	Kjell Gilje AS	Kopi av søknad med nabovarsel
2	I 15.12.09	Kjell Gilje AS	<i>Mail: Søknad om ett-trinns søknadsbehandling.</i>
3	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
4	I 14.01.10	Fylkeskommune	<i>Planavdelingen fraråder dispensasjon</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler avslag for søknad om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med bod, bad og soverom på fritidseiendommen.

Fakta:

Historikk: Teknisk Utvalg behandlet 16.09.08 i sak 233/08 klage fra Fylkesmannen i Aust-Agder, og tok klagen ikke til følge. Fylkesmannen i Telemark ble oppnevnt som settefylkesmann og ved brev av 01.04.09 omgjorde Fylkesmannen i Telemark Teknisk Utvalgs godkjenning, slik at søknaden ble avslått.

Det er også i 2006 godkjent riving av eksisterende sjøbod og oppføring av ny på samme eiendom.

Søknaden: Det søkes nå om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med bad, soverom og bod. Dette begrunnes i at det tidligere ble avslått søknad om tilbygg som skulle inneholde bad for sommerboligen. Søker anfører at uthuset også i dag inneholder ett soverom. Eiendommen skal da tilknyttes kommunale ledninger for vann og kloakk. Eksisterende uthus/anneks har et bruksareal på 20,5 m² og nytt anneks skal ha et areal på 40,5m². Eksisterende uthus/anneks og nytt anneks, har en avstand til sjøen på 25m – 30m. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet.

Søknad om dispensasjon er begrunnet i at det blant annet er foretatt befaring på eiendommen sammen med representant fra Fylkeskommunen, som skal ha signalisert at utvidelse av uthuset for bad og soverom ville kunne aksepteres. Videre anføres at det ikke er sterke friluftsinnteresser på eiendommen, og behovet for bad på eiendommen.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor gjeldende Kommuneplanens LNF-område i Sone 1.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse, og ved brev av 14.01.10 frarår Fylkeskommunen søknaden, fordi det ikke foreligger en overvekt av fordeler for samfunnet.

Vurdering:

Dispensasjoner: Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 og § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Lovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Søkers opplysninger om eiendommens bruk medfører sikkert riktighet. Men så lenge eiendommen nyttes som fritidsbebyggelse må tiltaket vurderes i forhold til dette. Det er mange boliger, både gamle og nye i kommunen som nyttes som fritidsboliger, og vurderingene

gjøres i forhold til den faktiske bruk av eiendommen. Rådmannen kan ikke se at søknaden inneholder tilstrekkelige argumenter for at overvekt av fordeler for samfunnet skal kunne gjøres gjeldende for dette tiltaket. På denne bakgrunn må søknad om dispensasjon både fra § 1-8 og § 11-6 anbefales avslått.

Samlet gebyr: Behandlingsgebyr kr. 12.400 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.4	Tiltak som behandles etter søknad (pbl § 93)	
2.2.1	Bolig/rekkehus/flermannsbolig/hytte/fritidseiendom	
	- tilbygg/påbygg/ombygging annet	kr. 5.000
2.2.4	Alle andre søknadspliktige tiltak ihht. Pbl § 93	
	Riving (gebyr beregnes pr. bygning) 0 – 500 m2	kr. 2.000
2.2.8	Godkjenning av ansvarsrett	kr. 400
2.3	Dispensasjonssøknader	
	Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 19-2, § 1-8 og § 11-6 søknad om riving av eksisterende uthus/anneks og oppføring av nytt anneks med bod, bad og soverom som vist på søknad mottatt 15.12.09.

Kjell Gilje AS, organisasjonsnr.960053044, godkjennes som ansvarlig søker, med bakgrunn i sentral godkjenning.

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	039/10

	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001079	GBNR-200/1663

DAVID NYBRO - GNR.200 BNR.1663 SOLODDVEIEN 18 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV FORSTØTNINGMUR/FJERNING AV TERRENG OG OPPARBEIDELSE AV BÅTPLASS/BRYGGE PÅ BOLIGEIENDOMMEN

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 02.07.09 <i>I 10.07.09</i>	David Nybro <i>Adv.Eide</i>	Gjenpart av nabovarsel <i>Merknad pva Grimstad Motorbåtforening</i>
2	<i>I 24.07.09</i>	<i>Paal Malde</i>	<i>Søknad om enkle tiltak</i>
3	U 05.08.09	Paal Malde; David Nybro	Omgjøring
4	U 05.08.09	Fylkeskommune; Fylkesmannen Paal Malde; David Nybro	Anmodning om uttale
5	U 27.08.09	Adv Pål Eide; David Nybro; Paal Malde; Fylkesmannen Fylkeskommune	Ettersending
6	<i>I 03.09.09</i>	<i>Fylkeskommune</i>	<i>Fraråde kommunen å gi dispensasjon - anbefaler utarbeidet en reguleringsplan.</i>
7	<i>I 18.09.09</i>	<i>Fylkeskommunen</i>	<i>Fylkesrådmannen kommer ikke til å gi noen ny forhåndsuttalelse i saken.</i>
8	<i>I 22.10.09</i>	<i>Fylkesmannen</i>	<i>Miljøvern avdelingen har ikke vesentlige merknader.</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad, om oppføring av forstøtningsmur mot vest, avslås, og at opparbeidelse av båtplass som omsøkt, avslås. Dersom båtplassen kan trekkes lengre inn på eiendommen, bør revidert søknad kunne godkjennes.

Fakta:

Historikk: I forbindelse med oppretting av vei til utsettingsrampe/servicekai for Grimstad Motorbåtforenings anlegg i småbåthavna i Grømbukt, ba eier av Soloddveien 18 om tillatelse til sikring av skråning mot utsettingsrampa, samt opparbeidelse/utsprenkning av en båtplass plassert delvis innenfor egen eiendom og delvis på kommunal grunn. Teknisk Utvalg fattet 19.08.2008 i sak 192/08 følgende vedtak:

1. Teknisk utvalg er positive til at det utføres sikringsarbeider for å hindre vanninntrengning skissert i brev dat. 17.03.08.

2. *Tiltakene må omsøkes på vanlig måte og Teknisk utvalg ber om at det ved søknaden legges ved gode tegninger for vurdering av tiltakene.*

Ved brev av 18.02.2009 sendte David Nybro inn skisse som viser hans søknad om mur i sjøen mot vest og syd, samt båt plass syd på hans eiendom. Denne søknad ble sendt Grimsstad Motorbåtforening for uttalelse og ved brev av 20.02.09 motsetter båtforeningen seg denne søkanden.

Teknisk Utvalg behandlet saken 21.04.09 i sak 080/09 og vedtok følgende:

Teknisk Utvalg imøtekommer søknad fra Danyko Eiendom AS og godkjenner etablering av privat båt plass som omsøkt. Båtplassen vil ikke påvirke det vannspeilet som er i dagens situasjon, men vil bli lagt på nytt område som skal graves ut i forbindelse med allerede godkjente sikringsarbeider på eiendommen. Båtplassen vil falle naturlig inn i området som i dag benyttes til båt havn, uten at det ansees at tiltaket vil bli til sjenanse for GMF sin aktivitet i området. Tiltaket vil ikke hindre allmennhetens frie ferdsel i området. Grimstad kommune har som mål at det skal etableres flere båt plasser i kommunen, og tiltaket vil derfor med ovenfor nevnte begrunnelser falle inn under denne målsetningen.

Søker er ved brev av 03.06.09 m.fl. gjort oppmerksom på at saken var behandlet av Teknisk Utvalg som grunneier, og at tiltaket må omsøkes på vanlig måte etter plan og bygningsloven.

Søknad: Ark. Malde har ved søknad mottatt 27.07.09 omsøkte tiltakene. Det søkes om utgraving av del av søkers eiendom og del av kommunal eiendom, slik at det kan settes opp forstøtningsmur i eiendomsgrensen for eiendommen gnr.200 bnr.1663 i sjøen mot vest og mot syd (båt plass) Dette begrunnes i at Teknisk Utvalg, som grunneier har akseptert slik løsning for båt plass, noe som igjen frigjør en båt plass i småbåthavna. Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra adv. Eide pva Grømbukt Motorbåtforening ved brev av 10.07.09. Han viser til at Grimstad Motorbåtforeningen har leieavtale med kommunen, og hevder at det parkmessige beltet mellom søkers eiendom og sjøen inngår i denne leiekontrakten.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Vessøya , mens arealet mellom eiendommen og sjøen ligger innenfor reguleringsplan for Grømbukt og dette arealet er avsatt til parkbelte.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har ved brev av 03.09.09 meddelt at de frarår søknaden og at det bør utarbeides reguleringsendring. Fylkeskommunen har mottatt tilleggsopplysninger 27.08.09, og etter vurdering av ettersendte dokumentene, finner ikke Fylkeskommunen grunnlag for å endre sin uttalelse. Fylkesmannen har ved brev av 22.10.09 meddelt at de ikke har vesentlig merknader til søknaden.

Beliggenhet: Regulert parkbelte som tilhører kommunen, ønsker søker å grave bort slik at han får forstøtningsmur mot sjøen og slik at han derved får eiendomsretten til strandlinja som ligger inn mot dagens slipp for utsettingsrampa/versvie kai i småbåthavna.

Vurdering:

Saksbehandling: Søknaden er ved brev av 27.08.09 omgjort fra søknad om enkelt tiltak etter § 95b til søknad om tillatelse til ett-trinn, fordi tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon: Tiltaket er i strid med formålet i både reguleringsplan for Grømbukt (parkbelte) og reguleringsplan for Vesøya (boligtomt) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir

vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Rådmannen vil bemerke at Teknisk Utvalg som grunneier har samtykket /godkjent i at skråning mot vest kan sikres m.h.t. ekstremvær/utvasking, mens søknaden nå viser at del av skråningen graves bort og at det søkes om oppføring av forstøtningsmur i sjøen. Hele muren pluss arealet innenfor 3 – 3,5 meter er kommunal grunn. Dette arealet hevder Grimstad Motorbåtforening inngår i deres leiekontrakt med kommunen. Advokat Eide påpeker i sin merknad pva båtforeningen at kommunen ikke har anledning til å endre grensen/arealet for båtforeningens disposisjonsrett etter denne avtalen. Vider anføres at etablering av privat brygge for Soloddveien 18 samt sikring av sjøbod på samme eiendom vil berøre sjøbunnen (dybde- og tilflottsforhold) innenfor sjøarealet som etter avtalen disponeres av motobåtforeningen.

Rådmannen ser det imidlertid som meget positivt at det kan opparbeides båt plass for søker på egen eiendom, men båt plassen må trekkes lengre inn på egen eiendom, slik at det ikke oppstår konflikter mellom bruk av denne båt plassen og motorbåtforeningens servicekai/rampe. Rådmannen kan ikke anbefale godkjennelse for den omsøkte forstøtningsmur mot vest. Dette begrunnes i at det her vil kunne oppstå konflikter ved bruk av servicekaia. Slik søknaden nå fremstår synes det som om arealet mellom sjøen og eiendomsgrensen til søker blir tillagt/privatsert for søkers eiendom. Dette arealet er et regulert parkbelte som skal skjerme mellom den private eiendommen som ikke har direkte strandlinje og småbåthavna.

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at søknaden må avslås.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr. 7.400,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak ihht. Pbl § 93

Vesentlige terrenginngrep, støttemurer etc.	kr. 2.000
2.2.6 Godkjenning av ansvarsrett	kr. 400
2.3 Dispensasjonssøknader	
Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår søknad om dispensasjon i medhold av pbl § 19-2, jfr. § 12-4 søknad om fjerning av regulert parkbelte og oppføring av forstøtningsmur/brygge samt etablering av båt plass som vist på søknad mottatt 27.07.09, jfr. ovenstående vurdering.

Ark. Malde, organisasjonsnr.954160645, godkjennes med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	040/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Ingebjørg Tobiassen Stanton	2007001328	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVEDADKOMSTVEI TIL STRANDLIA OG GREFSTAD VESTRE. 2.GANGS BEHANDLING.

Dokumentliste:

1. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser, datert 01.12.2009.
2. Sammendrag av innkomne merknader m/kommentarer, datert 20.01.2010.
3. Planbeskrivelse, datert 23.08.09.
4. Teknisk utvalgs vedtak av 08.09.09, sak 165/09.
5. Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 17.12.2009.
6. Oversiktskart.

Fakta:

Etter samråd med kommunen ble det meldt oppstart på ny veitracé som adkomstvei til Grefstad vestre, Grefstadvikaområdet og fremtidig utbygging i Strandlia området. Bakgrunnen for dette var reguleringsbestemmelsene for Grefstad vestre § 5.1 hvor det står følgende: *Veien ferdigstilles før første nye enhet kan tas i bruk.* Veien det er snakk om er Grefstadvikveien fra Grefstadveien til avkjørsel til hytteområde for Grefstad vestre. Veien er regulert til offentlig kjørevei og må i h.h.t. til bestemmelsen opparbeides til det før fremtidig utbygging kan tas i bruk. I reguleringsplanen for Grefstad vestre gjelder dette 10 fremtidige fritidsboliger, 2 leilighetsbygg for fritidsbebyggelse og 3 fremtidige helårsboliger, som ikke vil få brukstillatelse før det er opparbeidet offentlig adkomstvei fra Grefstadveien til området. Det har vist seg å være vanskelig for tiltakshaver å få til en avtale med grunneiere langs Grefstadvikveien for utvidelse av denne veien.

Planen ble meldt oppstart i mai 2009, samtidig ble det meldt oppstart på utbyggingsavtale. Planen ble 1.gangs behandlet i TU 08.09.09, sak 165/09 og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 31.10. – 12.12.2009.

Det er kommet inn 7 uttalelser fra offentlige instanser og 2 merknader fra private.

Det er foreløpig ikke avklart eller vedtatt noen utbyggingsavtale.

Planen ligger i kommuneplanens LNF område og berører 2. prioritets landbruksareal.

Fylkesmannens landbruksavdeling har vært på befaring med tiltakshaver og kommunen. Etter befaringen ble veitraseen justert noe i den sydligste delen. Fylkesmannen har i brev av 17.12.09 akseptert den justerte planen, datert 01.12.2009.

Kommunen v/kommunaltekniske tjenester skriver at også Stangholmveien fra Grefstadveien til avkjørsel for x Strandlia må oppdimensjoneres i forhold til gjeldende plan for veien. Dette med hensyn til fremtidig trafikkøkning på veien.

Merknadene fra private går bl.a. på at Stangholmveien må utbedres før Grefstadvikveien stenges, kostnader for vedlikehold og brøyting må være kommunal oppgave, beboerne i området ønsker en smal vei og at man må se helheten for hele området.

Se for øvrig sammendrag med kommentarer av innkomne uttalelser og merknader (vedl. 2).

Vurdering:

Formålet med reguleringsplanen er å få til en bedre trafikkløsning til Grefstadvika området. I tillegg til denne planen er det også under regulering en plan for hele Grefstadveien fra Hauslandskrysset til Moykrysset. Med den utbygging som kommuneplanen legger opp til i området jfr. området avsatt til fritidsbebyggelse i Grefstad-Skravikaområdet er det viktig at infrastrukturen kommer på plass. I tillegg til all eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse er området også et attraktivt friluftsområde da spesialet med tanke på Grefstadvika og Stangholmen friområder.

I forslag til reguleringsbestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn, § 3.3, sto det at: *”Stangholmveien fra Grefstadveien til avkjørsel for ny adkomst til Grefstad vestre og Strandlia, som vist i reguleringsplan for Skravika, må være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til 1.bolig/fritidsbolig i Strandlia.”* Dagens Stangholmveien er smal og har lav standard derfor er det problematisk med trafikkøkning på Stangholmveien før det er gjort tiltak som forbedrer standarden på veien. Det hadde vært ønskelig, som kommunalteknikk skriver i sine uttalelser, å få oppgradert veien samtidig med Strandliaveien. Det betyr en ny reguleringsrunde på den øvre del av Stangholmveien da regulert veibredde må øke fra 8,0 m i gjeldende plan til 10,0 m jfr. Håndbok 017 fra Statens Vegvesen. For tiltakshaver vil det bety ytterligere utsettelse på hele prosjektet dersom han må gjennomføre ny regulering av Stangholmveien før tiltak kan settes i gang.

Dette har vært diskutert med kommunalteknikk og man er kommet til at omregulering av øvre del av Stangholmveien kan utsettes men det må gjøres midlertidige tiltak på Stangholmveien før det gis igangsettingstillatelse for hovedadkomsten til Strandlia. Med midlertidige tiltak menes at det kan opparbeides flere møteplasser på Stangholmveien og dette kan gjøres innenfor gjeldende regulerte veibredde. Det er også viktig at det settes en frist for reguleringsendring og opparbeidelse av Stangholmveien.

De midlertidige tiltak er knyttet opp mot fremtidige fritids- og helårsboliger i gjeldende plan for Grefstad vestre. Det vil si at ved fremtidig utbygging i Strandlia eller ved andre fremtidige utbygginger i området så må øvre del av Stangholmveien være utbygd i h.h. til standard jfr. Håndbok 017.

Rådmannen foreslår derfor at §3.3 endres til følgende:” *Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av Strandliaveien skal det være opparbeidet møteplasser på Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien. Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien skal innen 01.01.2015 være ferdig regulert og bygd med en standard i henhold til Håndbok 017 fra Statens Vegvesen”.*

Ny § 3.4. Dersom utbyggingen i Strandlia eller i andre områder med samme kjøreadkomst, settes i gang tidligere enn 2015 skal Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien være ferdig utbygd i h.h.t. standarden nevnt i § 3.3 før det gis igangsettingstillatelse til første tiltak. Unntatt fra denne bestemmelsen er fremtidige fritids og helårsboliger som regulert i gjeldende plan for Grefstad vestre, sist revidert 09.06.2009.

Rådmannen er av den oppfatning at øvre del av Grefstadvikveien som vist i gjeldende plan for Grefstad vestre må stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes, dette er også et ønske fra beboerne langs med veien, jfr. merknad fra Åse Moi.

Fylkesmannen bemerker i sin uttalelse at dersom kryssing av Grefstadbekken innebærer direkte inngrep i elveløpet må denne perioden begrenses til mellom 15.juni og 1.september. Rådmannen anser det som stor sannsynlighet at det under anleggsarbeid med veien blir direkte inngrep i Grefstadbekken og foreslår at tidsperioden i reguleringsbestemmelsen § 3.3 forandres fra 15.juni - 30. september til *15.juni - 1.september*.

Fylkesmannens landbruksavdeling viser til befaringsrapport på stedet og etter å ha mottatt justert veiføring aksepterer planforslaget under forutsetning av at jordmassene i veilinja påføres det øvrige jordbruksareal og ikke blir benyttet til veiskråninger, hager etc. Rådmannen foreslår ut fra dette følgende ny bestemmelse:

Ny § 2.4. Jordmassen fra veitraseen påføres det øvrige jordbruksareal og skal ikke benyttes i veiskråninger, hager etc

Videre foreslår Rådmannen etter anbefaling fra Brannvesenet at følgende ny reguleringsbestemmelse tas inn:

Ny § 2.5. Dersom det anlegges kommunal vannledning i eller langsetter veien så må det etableres slokkevannsuttak fortrinnsvis hydrant med hensiktsmessig avstand.

Rådmannen vil ut i fra ovenstående vurderinger forslå for Teknisk utvalg at de vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser begge datert 01.12.2009, samt at øvre del av Grefstadvikveien stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret vedtar forslag til reguleringsplan for hovedadkomstvei til Strandlia og Grefstad vestre med reguleringsbestemmelser, begge datert 01.12.2009. Grefstadvikveien som vist i gjeldende plan for Grefstad vestre stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	041/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ingunn Hellerdal	2007001231	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GREFSTADVEIEN - 2.GANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Teknisk utvalg vedtok i 2007 at Grefstadveien skulle tas opp til regulering. Dette fordi veien allerede i dag har dårlig standard og det forventes mer utbyggingsaktivitet i området i framtida. Reguleringsplan ble utarbeidet i 2 alternativer og sendt på høring høsten 2008. Det er delte meninger blant lokalbefolkningen om behovet for oppgradering, men relativt stor enighet om å stenge veien for gjennomkjøring.

Det fremmes nå forslag til 2. gangs behandling i Teknisk utvalg (og deretter til kommunestyret) på en reguleringsplan som legger til rette for at veien fra kryss mot Rv 420 i øst (mot Hausland) fram til veien ned til Grefstadvika får kommunal standard med 5,5 m kjørebredde og fortau. Fra Grefstadvikveien og vestover til snuplassen ved gamle Moy skole vil dagens vei bli definert som privat vei med adgang til gående og syklende. Fra gamle Moy skole og fram til kryss mot Rv 420 skal veien igjen oppgraderes til (smal) kommunal standard 4,5 m uten fortau. Veien skiltes med gjennomkjøring forbud utenom kjøring til eiendommene, og bør stenges fysisk med bom.

Vedlegg:

- Første gangs behandling i Teknisk utvalg - TU-sak 196/08
- Reguleringsplan, sist korrigert 20.01.2010
- Reguleringsbestemmelser, sist korrigert 20.01.2010
- Planbeskrivelse 04.07.2008
- Oppsummering av innkomne merknader ved høring med rådmannens kommentar
- Høringsuttalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen
- Brev fra Vegvesenet om at innsigelsen er trukket (14.01.10)

Fakta:

Teknisk utvalg vedtok i 2007 at Grefstadveien skulle tas opp til regulering. Før planarbeidet startet ble det holdt et offentlig informasjonsmøte (desember 2007). Det var delte meninger i lokalbefolkningen om behovet for veien, utforming og trasé. Det var relativt stor enighet om at veien bør stenges for gjennomkjøring. På bakgrunn av innspill til planarbeidet og Grimstad kommunes krav til veistandard ble planen utarbeidet i to alternative forslag ved utlegging til offentlig ettersyn. Begge alternativene viste at Grefstadveien stenges for gjennomkjøring like vest for barnehagen. Fra Hauslandskrysset til snuplass ved veien ned til Grefstadvika er reguleringsplanen felles for begge alternativene. På denne strekningen viser planen

opparbeidelse av ny vei med fortau (kommunal standard) fram til veien ned til Grefstadvika. Resten av veien til Moykrysset er foreslått i 2 alternativer. Alt. 1 innebærer at veien blir liggende som i dag, regulert til privat vei med bruksrett for gående og syklende. Alt. 2 gir mulighet for oppgradering av vestre del til kommunal standard, inkl. snuplass ved tidligere Moy skole. I saksframlegget ved førstegangs behandlingen er traseene beskrevet detaljert.

I møte 19.08.08 vedtok Teknisk utvalg enstemmig (sak 196/08):

Teknisk utvalg vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Grefstadveien med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 09.09.08 – 15.10.08. Det er mottatt uttalelser fra 6 offentlige og 21 private. (Oppsummering av innkomne merknader med administrasjonens kommentarer vedlegges).

Fra de offentlige merknadene pekes det på behovet for ny vei, samtidig som hensynet til jordvern og gammel bebyggelse må veie tungt. Vegvesenet reiste innsigelse til utformingen av krysset til Rv 420 ved Moy (veiarman måtte komme mer vinkelrett), og at siktsonen måtte gjøres større (6 x 108 meter). Videre at siktsonen i Hauslandskrysset til Rv 420 måtte være større (10 x 96 meter). Planen er endret på dette punktet, og Vegvesenet har bekreftet at innsigelsen er trukket (brevet vedlegges). Det ble foretatt arkeologisk forundersøkelse våren 2009, og det ble gjort funn av flere kokegroper på eiendommen 38/6. Disse ble dokumentert umiddelbart. Funnet ble rapportert til Riksantikvaren, og det ble søkt om frigivning. I brev av 29.05.09 har Fylkeskommunens seksjon for kulturminnevern bekreftet at Riksantikvaren har gjort vedtak i saken uten å kreve ytterligere utgraving av lokaliteten. (brevet vedlegges). Fylkesmannens landbruksavdeling påpeker behovet for opprusting av veien, men ber om at trerekka utgår og at snuplassen ved Grefstadvikveien utformes på en annen måte (brevet vedlegges). Fylkesmannens miljøvern avdeling har ikke kommet med uttalelse.

Fra de private uttalelsene er det flere ”grupperinger”. Det er de som hevder at nettopp fordi veien er smal gjør at bilene kjører seint, og det ikke oppstår ulykker. Veien er gammel og ligger godt i landskapet. Det er slike kvaliteter som gjør den attraktiv til turvei. Behovet for oppgradering kan ivaretas på en skånsom måte og hovedsakelig bestå av flere møteplasser. Dette vil også være en rimelig løsning og spare dyrka jorda.

Mange av oppsitterne er positive til at veien får god kommunal standard fra øst. Dette vil føre til bedre framkommelighet for alle typer transport, og bedre forholdene for gående og syklende. Flere påpeker at veien ikke må gjøres breiere enn nødvendig og spare dyrka jord der det er mulig. Ved 2. gangs behandlingen foreslås noen mindre endringer. Den ene er omlegging ved Øvre Grefstad. I stedet for fortau kan den gamle veien benyttes for gående og syklende. Bredden på veien kan reduseres nedenfor drivhusene (som skal rives) ved at det settes opp en steinmur i stedet for fylling, og derved kan ytterligere noen meter spares av dyrka jorda. Den andre endringen gjelder adkomst til gnr/bnr 43/123 til Kjell Thygesen. Her er adkomsten lagt om slik at adkomstveien ikke blir så bratt som i dag. Endringene har vært til begrenset høring, og er foretatt i samråd med dem det angår.

De fleste som bor langs veien fra vest (Moy) ønsker alternativ 2, dvs. utbedring til kommunal standard (uten fortau). En fellesuttalelse fra 14 oppsittere ønsker at snuplassen skal opparbeides ved nedkjøringen til Moy Camping, og vil ikke at det åpne området ved den gamle skolen skal bli snuplass. Området brukes i dag som lekeplass og til felles samlingsplass. Også på denne strekningen pekes det på at det ikke må tas mer dyrka jord enn høyst nødvendig.

Vurdering:

De trafikale problemene er allerede i dag betydelige, særlig mht framkommelighet. Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende, men fordi bilene er tvunget til å kjøre såpass seint, har det ikke skjedd alvorlige ulykker. Det forventes en økning av trafikken, da det er avsatt utbyggingsområder i kommuneplanen i de sør-østre delene, hovedsakelig til fritidsbebyggelse. Hensynet til dyrka jord og et særlig flott kulturlandskap har vært tungtveiende argumenter for å vise varsomhet ved utbedringen av veien. Det er imidlertid vanskelig å forene disse motstridende interessene. Kommunalteknisk forvaltning vil ikke akseptere vedlikehold på en vei som ikke oppfyller krav til normal kommunal standard. Å plante trær langs veien var et forslag til tiltak fra administrasjonens side for å bedre opplevelsen for de trafikkerende, særlig gående og syklende, men dette forslaget ble stort sett negativt mottatt.

Fra kommunens side har det også vært en viktig målsetting med planarbeidet å få avklart hva som i framtida skal være kommunal vei. Det er imidlertid ikke avsatt midler til utbedring av veien på kommunens budsjetter de nærmeste årene. Utbedring fra øst vil bli prioritert. På Vollekjær er det en privat reguleringsplan på gang, og før utbygging kan iverksettes er det knyttet rekkefølgekrav om at tiltakshaver skal opparbeide krysset mot Rv 420 og oppgradere Grefstadveien fram til utbyggingsområdet grense, ca 150 meter, i hht denne reguleringsplanen.

Rådmannen tilrår at alternativ 2 velges. Dette innebærer utbedring av krysset ved Moy og en mindre breddeutvidelse av veien fram til plassen ved Moy gamle skole. Ved detaljprosjekteringen må det legges vekt på å spare mest mulig av den dyrka jorda som stedvis ligger helt inntil. Det må også tas tilbørlig hensyn til det eldgamle huset på 39/54 (oppgis å være fra omkring 1650). Selve snuplassen vil kunne fungere uten store opparbeidelser, og behøver ikke å asfalteres, i samsvar med ønske fra oppsitterne som bruker området som felles samlingsplass i dag. Reguleringsplanen tar imidlertid ikke stilling til detaljer om asfalt, lys, trær eller ikke. Dagens bredde på veien på denne strekningen er litt vekslende, men omlag 3 – 3,5 meter. Ny vei er planlagt med bredde 5 meter, inkl skuldre, dvs 4,5 meter asfaltert bredde.

Begge kryssene mot Rv 420 er tegnet med den utformingen og frisiktsonen som Vegvesenet krevde, og i brev av 14.01.10 har Vegvesenet formelt frafalt innsigelsen.

Fra Moy gamle skole fram til den opparbeidede snuplassen ved veien ned til Grefstadvika vil nåværende vei bli liggende som i dag, og få status som privat vei med bruksrett for gående og syklende. Bommen vil være på privat vei, og slik sett et privatrettslig anliggende, men antagelig en nødvendighet. Bommen forutsettes satt opp rett vest for barnehagen, og vil forhindre gjennomkjøring. De som har jord/skog på begge sider av bommen er opptatt av at åpning av bommen for nødvendig gjennomkjøring gjøres så enkelt som mulig. Det påpekes også at bommen må ha minimum bredde på 4,5 meter for å passere med traktorredskap. Det må settes opp skilt ved snuplassene om at gjennomkjøring er forbudt utenom kjøring til eiendommene.

Fra Hauslandskrysset ved Rv 420 vil veien få en asfaltert bredde på 5,5 meter, pluss 2,5 meter fortau på øst/sørsida. Dagens trasé benyttes med breddeutvidelse delvis på den ene, delvis på den andre sida. Ved profil 690 er det i dag en bratt avkjørsel opp til eiendommen 48/123 (Thygesen). Denne har i dag en stigning 1: 6. Grefstadveien vil her bli hevet 0,6 – 0,8m, og hans avkjørsel må legges i en kurve for å ta opp høyden opp til huset. Samlet vil dette gjøre at han får bedre avkjørselsforhold enn i dag. Ved Øvre Grefstad gnr/bnr 38/4, (Jenny Tønnesøl Vestby), legges kjøreveien på nedsida av drivhuset som står der i dag. Drivhuset, pluss et mindre tilbygg på det tilstøtende uthuset skal rives. Hun ønsker å etablere ny avkjørsel som

utformes med god svingradius. Gående og syklende kan benytte den nåværende veien som går mellom uthuset og bolighuset på denne strekningen, ca 150 meter. Betingelsen for å akseptere at den gamle vegen skal brukes som gang og sykkelveg, er at vegen får belysning og (fortsatt) asfalteres. Det anses som en positiv opplevelse fortsatt å kunne bruke "gamleveien", særlig for gående, og samtidig vil tiltaket spare litt dyrka jord.

Etter høringen har Rådmannen foreslått å føye til en setning i reguleringsbestemmelse § 4.2 ved at fylling ut mot dyrka jord erstattes med grove steinmurer. Max høyde 3meter. Dette gjøres for å oppta mindre areal av dyrka jord til fylling. Rådmannen har også foreslått å endre den setningen i § 4.2 som sier at det skal plantes trær på "annen veigrunn". Ordet "skal" er endret til "kan". Det understrekes at veien ikke er detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer for å tilpasse veien bedre til tilstøtende terreng.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Grefstadveien med tilhørende bestemmelser, sist korrigert 20.01.2010.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	042/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ingunn Hellerdal	2007001554	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERING AV 49/5 M.FL. VOLLEKJÆR - 2. GANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Teknisk utvalg ga i 2007 tilslutning til at området ble tatt opp til regulering med formål boligbygging. Det fremmes nå forslag om konsentrert bebyggelse med 50 leiligheter fordelt på 5 bygg. Selv om større leilighetsbygg i dette området kan virke fremmed og vil bety en endring i boligstrukturen, mener rådmannen det er flere andre prinsipper i planen som er i tråd med overordnede politiske føringer både fra lokalt og sentralt hold. Planområdet ligger i direkte tilknytning til kollektivaksen langs Rv 420. I tillegg legges det til rette for at andre beboere i området kan parkere og kjøre videre med kollektivtransport. Planen har konsentrert bebyggelse som er arealsparende og gir tilbud om leiligheter av ulik størrelse utenom sentrum. Minimum en tredjedel av leilighetene og utearealene skal opparbeides med universell utforming.

Vedlegg:

1. TU-sak 099/09
2. Planforslag: plankart datert 21.01.10, reguleringsbestemmelser datert 25.01.10
3. Planbeskrivelse
4. Oppsummering av merknader med rådmannens kommentarer
5. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Aust-Agder – innsigelse (21.07.09)
6. Innsigelsene trukket – brav fra Vegvesenet (08.01.10) og FM miljøvernadv. (21.01.10)

Fakta:

Regulant: Norgeshus Kjell Gilje AS pva Norgeshus Brægen AS.

Grimstad kommune mottok i nov. 2007 en henvendelse fra Kjell Gilje AS v/Hans Petter Gilje om å melde oppstart av planarbeid for Vollekjær gnr/bnr 49/5 med formål boliger. Da arealet ligger som LNF-område i kommuneplanen, ble det fremmet prinsippsak for Teknisk utvalg. Saken ble behandlet i møte 15.04.08, hvor det ble fattet følgende vedtak:

”Teknisk utvalg er positive til og godkjenner at det igangsettes planarbeid med formål boligbygging på eiendommen 49/5 Vollekjær. Eiendommen ligger gunstig til nær kollektivaksen.”

Etter forhåndskonferanse med administrasjonen ble det meldt oppstart for et område naturlig avgrenset opp mot Rv 420. Grefstadveien og krysset mot Rv 420 ble tatt inn i kommunens

reguleringsplan for Grefstadveien. Sistnevnte plan har ligget ute til offentlig ettersyn, og skal sluttbehandles først, slik at evt. endringer blir fanget opp i Vollekjærplanen. Reguleringsplanene vil gå kant i kant.

Reguleringsplanen ble 1. gangs behandlet i Teknisk utvalg 12.05 09. Det ble fattet følgende vedtak enstemmig, i samsvar med administrasjonens innstilling:

TU-099/09 VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar at reguleringsplanen for *Vollekjær 49/5 med flere* legges ut til høring med følgende tillegg:

1. Det tas inn i rekkefølgebestemmelsene krav om at før det gis byggetillatelse til oppføring av leilighetsbygg må Grefstadveien være utbedret i samsvar med ny reguleringsplan fra og med krysset mot Rv 420 i reguleringsplanens utstrekning, dvs til og med søndre adkomstvei. Et slikt rekkefølgekrav løses normalt gjennom utbyggingsavtale, og det bør varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.
2. Før det foreligger byggesøknad for KS 3 – 5 må det foretas støyberegninger som viser at boligene oppfyller kravene til tilstrekkelig støyskjerming. Dette tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Reguleringsplanen åpner for bygging av fem leilighetsbygg, hver med 10 leiligheter, til sammen 50 nye boenheter. I tillegg kommer 1 eksisterende bolig, samt et kombinert bygg med bolig og næring. Eksisterende eldre bolighus med uthus på gnr/bnr 49/5 forutsettes revet.

Alle nye boliger vil få adkomst fra Grefstadveien. Eksisterende bolig/næringsbygg (frisørsalong) vil opprettholde dagens adkomst fra Rv 420.

Det er planlagt et større fellesareal midt i området, med trafikkikker adkomst. Området er foreslått tilrettelagt for lek, grillplass, benker og lignende som samlingsplass for beboerne.

I høringsperioden 13.06.09 – 25.07.09 kom det inn 11 høringsuttalelser, 5 fra offentlige instanser og 6 fra private. Oppsummering av høringsuttalelsene med kommentarer ligger vedlagt. Uttalelsene fra private går i stor grad på at en slik konsentrert bebyggelse vil virke fremmed i dette området, og de ønsker at antallet leiligheter og høyden på byggene reduseres. Fylkesmannens miljøvernavdeling støtter en høy utnyttelse, og er også positive til at området legges til rette for en stor grad av universell utforming. Både Vegvesenet og Fylkesmannens miljøvernavdeling reiser innsigelse pga manglende støyutredning for bebyggelsen mot Rv 420. Det er i ettertid foretatt støyvurderinger og tatt inn rekkefølgekrav om støyskjerming i reguleringsbestemmelsene, og innsigelsene er trukket (vedlegges). Grimstad kommunes brann- og feiervesen har merknader vedr. branntekniske forhold, og reguleringsbestemmelsene er endret. Norges Vassdrags- og energiverk har merknader vedr. fare for utglidning av masser i områder med marine avsetninger. Reguleringsbestemmelsene er endret ved at det stilles krav om at det ved byggesøknad skal innsendes dokumentasjon på at det er foretatt undersøkelser i grunnen.

Vurdering:

Boliger – fortetningshensyn

Det er lagt opp til en *betydelig* fortetting i et område som i dag har glissen boligbebyggelse. Til dels er det dyrkbart areal som foreslås omdisponert til utbyggingsformål. Det ble gjort vurderinger i forhold til jordvern i saksforarbeidet til Teknisk utvalg i sak 130/08. Området har status som 2. prioritets kjerneområde for landbruk. Landbruksplanen sier videre at i 2.

prioritetsområder i en sone langs kollektivaksen skal landbruksinteressene vurderes opp mot andre samfunnsmessige fordeler. Teknisk utvalg konkluderte med at arealet egnet seg for boligbygging, spesielt mht gunstig tilknytning til kollektivaksen. Å fortette/bygge langs definerte kollektivakser som Rv 420, er i samsvar med kommuneplanen (side 34). Likeledes er det i samsvar med kommuneplanen (side 30) å legge til rette for at det etableres en betydelig andel leiligheter.

Det har vært utvikling i saken underveis i prosessen, hvor administrasjonen har argumentert for at planen burde legges fram i flere alternativer, hvorav ett alternativ med høy utnyttning. Tiltakshaver har til slutt ønsket å fremme bare dette ene alternativet (med høy utnyttning).

De nye leilighetsbyggene er foreslått utformet med to størrelser. For de tre byggene nærmest riksvegen kan hvert bygg ha BYA 320 m², mens de to sørligste byggene kan hver ha BYA 400 m². BYA angir "fotavtrykket" på tomte, dvs hvor stor del av tomte som blir bebygd.

Leilighetsbyggene tenkes bygget med felles parkeringskjeller under bakken, 2 fulle etasjer, samt inntrukket loftsetasje. De nordligste leilighetsbyggene har mindre leiligheter (hvert bygg har 8 stk á 65 m² + 2 á 100 m²), mens de 2 sørligste byggene har større leiligheter (hvert bygg har 8 stk á 85 m² + 2 á 120 m²).

Det kan anføres at så vidt store leilighetsbygg vil virke fremmedartet i dette området hvor det tradisjonelt har vært glissen boligbebyggelse. I kraft av sin størrelse vil de klart representere noe nytt, og medføre at området får en endret karakter. Landskapsmessig vil imidlertid byggene ikke få noen dominerende effekt ut over det mindre landskapsrommet de er en del av. Det blir ingen innsyn fra vest, og heller ikke silhuettvirkning av byggene. Terrenget oppleves tilnærmevis flatt der bebyggelsen vil ligge, med en svak helning mot sør, og en mindre stigning der det er avsatt til lekeareal mot vest. Administrasjonen ser positive virkninger av å bygge så vidt mange enheter på et konsentrert areal først og fremst for å styrke trafikkgrunnlaget for kollektivsatsningen. I tillegg er det positivt at det legges opp til varierte leilighetsstørrelser, og i det hele tatt at det finnes et tilbud om noe annet enn eneboliger utenfor sentrum. Leilighetene vil få gode solforhold og godt tilrettelagte, grønne fellesarealer/lekeplass. Det framgår av reguleringsbestemmelsene at minimum 35% av boligene skal ha universell utforming (UU), hvilket ligger godt til rette i det flate terrenget.

Forholdet til Grefstadveien og Rv 420

Adkomstvei fra Grefstadveien synes greit ivaretatt. De nye boligene vil imidlertid medføre økt trafikkbelastning på Grefstadveien og krysset mot Rv 420. Det er derfor tatt inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at opprusting av krysset og den øvre delen av Grefstadveien skal være opparbeidet før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse. Et slikt rekkefølgekrav løses normalt gjennom en utbyggingsavtale. Utbedringen av Grefstadveien må skje i hht ny reguleringsplan som forutsettes ferdigbehandlet før Vollekjørplanen.

Vegvesenet hadde i utgangspunktet et krav om byggegrense på 50 meter mot Rv 420. I brev av 08.01 2010 er dette kravet frafalt på betingelse av at det opparbeides skjermingstiltak i hht støvvurderingene.

Offentlig parkeringsareal

Det er avsatt et område nærmest Rv 420 til offentlig parkering, i alt 15 plasser. Administrasjonen har argumentert for at dette skulle tas inn i planen for å styrke kollektivaksen langs Rv 420 ytterligere. Parkeringsplassene skal være et tilbud til andre

beboere i Hausland-/Grefstad-området om å sette fra seg bil eller sykkel for å kunne kjøre videre med kollektivtransport, såkalt "park & ride".

Lekeplass og felles uteområder

Det er planlagt et større fellesareal for opphold, grillplass, lekeutstyr med mer sentralt i feltet. Plasseringen ligger trafikksikkert til og området har kvaliteter i dag ved at det ligger naturlig til rette for akebakke osv, og har noe vegetasjon. Det er vedlagt ei skisse til opparbeidelse av dette området. Planen kunne med fordel tatt utgangspunkt i å bevare mer av det naturlige terrenget og vegetasjonen i skråningen, og heller legge til rette med lekeapparater og lignende på den nedre delen.

Pga at større deler av felles utearealer vil ligge på betongdekket til parkeringskjellerne, må det stilles krav til en god kvalitet på utearealene. Planleggingen anses å være krevende mht tekniske krav, og det bør derfor stilles krav til at landskapsplanen skal utarbeides av fagkyndig landskapsarkitekt.

Konklusjon:

Planforslaget legger opp til 50 nye boenheter som legges i kort avstand fra kollektivaksen. I tillegg legges det til rette for at andre beboere i området kan parkere og kjøre videre med kollektivtransport. Planen innebærer konsentrert bebyggelse som er arealsparende og gir tilbud om leiligheter av ulik størrelse utenom sentrum. Minimum en tredjedel av leilighetene og utearealene skal opparbeides med universell utforming. Samlet sett gir dette et variert og godt boligtilbud i samsvar med overordnede politiske føringer, både fra lokalt og sentralt hold. Rådmannen tilrår at planforslaget vedtas.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Vollekjær, gnr/bnr 49/5 m/fl, sist korrigerert 21.01.2010 med reguleringsbestemmelser sist korrigerert 25.01.2010.
2. Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med Kommunestyrets prinsippvedtak av 30.10.2006, sak 084/06, jf Plan- og bygningsloven § 64a. Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene. Samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	023/10
Teknisk utvalg	09.02.10	043/10

Avgjøres av:	Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.:	Heidi Sten-Halvorsen	2007000811	K1-L12

OMRÅDEREGULERING AV LINNHEIA BOLIGOMRÅDE - FORSLAG TIL OPS-AVTALE - ENDRING

Dokumentliste:

- Forslag til OPS-avtale mellom Grimstad kommune og Block Wathne

Fakta:

Linnheia boligområde er avsatt i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligområde. Gjeldende kommuneplan 2006 –2018 krever at det utarbeides reguleringsplan som grunnlag for byggetiltak i området.

For å utvikle Linnheia boligområde mener Rådmannen det er hensiktsmessig at kommunen utarbeider en områderegulering etter plan og bygningslovens (pbl) § 12-2. Rådmannen mener en områderegulering etter pbl § 12-2 er det mest egnede planverktøyet kommunen har for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging av Linnheia boligområde.

Rådmannen vurderer det imidlertid som urealistisk at kommunen kan håndtere alle kostnadene og ressursbruken som er knyttet til et slikt planarbeid, og foreslår derfor å inngå en avtale med privat aktør for å utarbeide planen. Kommunen har anledning til å utarbeide områdeplan på denne måten jf. pbl § 12-2.

Forslag til OPS-avtale mellom Grimstad kommune og Block Wathne ble behandlet i Teknisk Utvalg i møte den 10.11.09.

Teknisk Utvalg fattet i sak 239/09 følgende vedtak:

Teknisk utvalg inngår avtale om offentlig-privat samarbeid med Block Wathne om utarbeidelse av områdeplan for Linnheia boligområde i Grimstad kommune.

Tillegg til pkt.3:

For de grunneiere som ikke har inngått avtale med Block Wathne skal områdereguleringen gjøres i henhold til avtale mellom Block Wathne/Grimstad og disse grunneierne.

Tillegg til pkt.5.7:

Imidlertid har berørte grunneiere, som ikke har avtale med Block Watne, til enhver tid krav på innsyn i planarbeidet og krav på å få utlevert plandokumenter under utarbeidelse.

Nytt pkt. 5.9:

I tråd med kommuneplanen skal område for utbygging ha tilstrekkelig sikkerhetssone mot offentlig rideløype.

Tillegg til pkt.8:

Block Watne kan ikke avkreve grunneierne, som ikke har inngått avtale med Block Watne, økonomisk dekning for reguleringsarbeidet

Vurdering:

Etter teknisk utvalg sitt vedtak er tilleggspunktene lagt inn i avtalen. På denne bakgrunn ber Rådmannen teknisk utvalg å vurdere på nytt om nytt punkt 3.1 skal inngå i avtalen.

Rådmannen kan ikke se at dette punktet har noen hensikt. Det er vanskelig å se hvordan det skal kunne inngås en avtale med de partene som har valgt å ikke inngå avtale.

Rådmannen mener at interessene til de partene som ikke har avtale med Block Watne AS er godt sikret i avtalen uten punkt 3.1 og anbefaler at dette punktet tas ut av avtalen. Alternativt ber Rådmannen teknisk utvalg å tydeliggjøre hva som menes med dette punktet.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar at punkt 3.1 kan tas ut av "Avtale om områderegulering av Linnheia boligområde".

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG:

TOVE NÆVISDAL FREMMET FØLGENDE FORSLAG :

Saken utsettes til neste møte 09.02.10 i Teknisk Utvalg.

VOTERING:

Tove Nævisdals forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

TU-023/10 VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte 09.02.10 i Teknisk Utvalg.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Kommunestyret Plan-og økonomiutvalget Teknisk utvalg	09.02.10	044/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Harald Ryder	2009000252	K1-614

OVERSKJØTING AV KIRKELIGE EIENDOMMER FRA KOMMUNEN TIL GRIMSTAD KIRKELIG FELLESRÅD

Sammendrag:

Det kongelige Kultur- og Kirkedepartement sendte 21.01.02 ut rundskriv til kommunene, Kirkelige fellesråd og Menighetsråd i kommuner med bare ett sokn. Overskriften på rundskrivet er: "Overføring av kirkelige eiendommer fra kommunene til Kirkelig fellesråd".

For Grimstad gjelder det: Eide kirke, Landvik kirke, Landvik øvre kirkegård, Grimstad kirke, Grimstad kirkegård og Fjære kirke.

Dokumentliste:

Rundskriv fra Det Kongelige Kultur og Kirkedepartement datert 21.01.02.

Kart som viser eiendommene.

Internt notat fra møte 04.06.09

Notat fra møte 05.11.09.

Fakta:

Saken startet i 2002 med møter mellom partene, hvoretter kommunen oversendte et notat med forslag til avgrensninger av eiendommene som skal overdras. Datert 29.01.09 kom det tilbakemelding fra Grimstad Kirkelig Fellesråd med kommentarer. For 2 av eiendommene ønsket fellesrådet en annen avgrensning enn kommunens forslag. Etter å ha forelagt saken for bygartneren ble det i møte 21.04.09 fremmet sak for teknisk utvalg. Saken ble da utsatt, og kommunen ble bedt om å kontakte Kirkelig Fellesråd og komme til enighet om hvordan saken kan løses. Det har etter dette vært avholdt flere møter.

Vurdering:

Det er etter dette enighet mellom kommunen og Grimstad Kirkelig Fellesråd om nedenstående avgrensning og vilkår for hver enkelt eiendom:

Eide kirke:

Hele kirkeeiendommen, gnr. 163, bnr. 24 overskjøtes.

Landvik kirke:

Gnr. 88, bnr. 71 rundt kirken overskjøtes i sin helhet. Den del av gnr. 88, bnr. 217 som ikke er veigrunn og sideareal til Holteveien overskjøtes. Arealet i krysset Reddalsveien – Holteveien, gnr. 88, bnr. 145, beholdes av kommunen. Eventuelt restareal kan vurderes overskjøtet i etterkant.

Landvik øvre kirkegård:

Gnr. 88, bnr. 71 innenfor steingjerdet overskjøtes. Kommunen gir tinglyst erklæring for gnr. 88, bnr. 227 om rett for besøkende til å benytte parkeringsplassen.

Grimstad kirke:

Del av gnr. 200, bnr. 347 overskjøtes med følgende avgrensing: Mot nord muren mot park/regulert trafikkareal helt ned til fortau mot Arendalsveien, langs veien forbi trapp til mur mot kirkeheia, langs denne mur, fortsette i ca. rett linje til fjell, deretter svinge ca. 90 grader mot nord til utgangspunktet.

Ved overskjøting må det settes som vilkår at det offentlige har gangadkomst til Kirkeheia. Dessuten må bygartnerens folk kunne kjøre nødvendige maskiner over arealet som skal benyttes til drift og vedlikehold av Kirkeheia.

Arealet på nordsiden er pr. i dag regulert til trafikkformål. Kommunen skal ikke selge noe av dette areal til tredje part. Dersom kirken trenger hele eller deler av dette areal til kirkelige formål, eksempelvis menighetshus, og dette blir godkjent, skal overskjøting skje vederlagsfritt til kirkelig fellesråd.

Grimstad kirkegård:

Hele gnr. 7, bnr. 6 overskjøtes.

Parkeringsarelet på gnr. 5, bnr. 11 benyttes også som del av Frivold skoletomt, og bør beholdes til skolens fremtid er avklart. Kommunen gir tinglyst erklæring med rett for besøkende til å benytte parkeringsplassen.

Fjære kirke:

Gnr. 19, bnr. 24 og 28 overskjøtes med unntak av arealer som medgår til veigrunn (offentlig vei).

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret tiltrer sakens vurdering, og gir rådmannen fullmakt til å forestå arbeidet med overskjøting av kirkelige eiendommer til Grimstad Kirkelig Fellesråd i samsvar med rundskriv fra Det kongelige Kirke- og kulturdepartement datert 21.01.02.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	045/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor	2008000836	GBNR-40/138-143
	Saksbeh.: Hallvard Bjørgum		

GEIR OG JENS GJERULDSSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 03.06.08	Statens vegvesen	Kopi av brev sendt Geir og Jens Gjeruldsen vedr avkjørsel til planlagt næringsbygg
2	I 16.06.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Tilleggsopplysninger til søknad om avkjørsel fra Fv 33 til planlagt næringsbygg på 40/143, Spedalen.
3	I 20.06.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om grunnarbeid på 40/138 og 40/143 på Spedalen.
4	I 04.07.08	Jens Rune og Geir Gjeruldsen	Søknad om midlertidig dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for planering av eiendommene 40/138 og 143.
6	I 17.10.08	Geir Gjeruldsen; Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om midlertidig vei over kommunal grunn på Vik.
7	I 21.10.08	Statens Vegvesen	Avkjørsel fra Fv 33 til planlagt næringsbygg - saken må behandles i kommunen først.
8	I 26.11.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om dispensasjon for oppføring av næringsbygg
10	I 12.12.08	Arbeidstilsynet	Kopi av brev sendt Jens og Geir Gjeruldsen - samtykke på vilkår
11	U 17.12.08	Statens Vegvesen	FORESPØRSEL OM UTTALELSE - GEIR OG JENS GJERULDSSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG
12	I 19.01.09	Statens vegvesen	Uttalelse vedr. igangsetting av tiltak - ber om bekreftelse/avkreftelse på opplysninger
14	I 22.01.09	Jens Rune Gjeruldsen	Mail: Ber om opprettelse av feil i brev til vegvesenet

15	U	23.01.09	Statens vegvesen	Mail: Område i saken er i kommuneplanen regulert til erverv og industri
16	U	23.01.09	Jens Rune Gjeruldsen	Mail Rettelse i feil i saken
13	I	27.01.09	Statens vegvesen	Vedr. søknad om igangsettelse av tiltak
18	I	28.02.09	Geir Gjeruldsen	Brannteknisk vurdering for næringsbygg på 40/143, Spedalen.
19	I	10.03.09	Grimstad brann- og feiertjeneste v/Eirik Evensen	Kommentarer til brannteknisk vurdering for næringsbygg Spedalen.
21	I	01.04.09	Agder Consult AS	Næringsbygg Spedalen - brannkonsept
20	S	24.04.09		GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG - RAMMETILLATELSE
22	S	30.04.09		GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG - DELIGANGSETTINGSTILLATELSE
23	I	03.06.09	Statens vegvesen	Ad masseutskifting
24	U	22.06.09	Statens Vegvesen	GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG - MASSEUTSKIFTING
25	U	16.11.09	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Gnr. 40 bnr.138 og 143 – Masseplanering og Næringsbygg
26	U	17.12.09	.	Utgår
28	U	22.12.09	Advokat Harald Øyvinn Hol	Mail: Klagefristen blir forlenget til 18.01.10.
29	I	18.01.10	Adv. Halvard Duesund	Klage på kommunens vedtak.

Vedlegg:

- Kommunens omgjøringsvedtak 18. desember 2009 sak 860/09
- Klage av 18. januar 2010

Sammendrag:

Etter delegert myndighet har rådmannen innvilget dispensasjon fra kommuneplanen for planering og oppføring av næringsbygg i Spedalen. Rådmannen har i ettertid avdekket at dispensasjonsvedtakene er basert på mangelfullt grunnlag og omgjort dispensasjonstillatelsen for oppføring av næringsbygg. Rådmannen tilrår at tiltakshavernes klage ikke tas til følge.

Fakta:

Ihht delegert myndighet har rådmannen vedtatt å dispensere fra kommuneplanen for masseutfylling og oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 og 143. Det vises til kommunens vedtak 9. juli 2008 sak 449/08, 24. april 2009 sak 205/09 og 30. april 2009 sak 230/09 (deligangsettingstillatelse) med tilhørende søknader.

På grunn av innsigelsene til reguleringsplanen – som det ble meldt oppstart til i juli 2008 - ble rådmannen oppmerksom på at dispensasjon var gitt uten at sakene hadde vært på høring overensstemmende med dagjeldende plan- og bygningslov § 7. Tiltakshaver ble derfor 16.

november 2009 varslet om at kommunen vurderte å omgjøre vedtakene. Tiltakshavernes merknader ble gitt i brev 25. november 2009.

Rådmannen fattet deretter 18. desember 2009 sak 860/09 følgende vedtak:

”Kommunens dispensasjonsvedtak 24. april 2009 sak 205/09, jf deligangstillatelse 30. april 2009 sak 230/09, til oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 og 143 i Grimstad kommune anses ugyldig og blir med dette å omgjøre, jf forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c).

Søknad mottatt 27. november 2008 med tilleggsdokumenter 24. april 2009 om dispensasjon for oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 bnr. 143, avslås med hjemmel i pbl § 7.

Vedtaket kan påklages innen tre uker.”

Det vises til vedtaket.

På anmodning fra tiltakshavernes advokat ble klagefristen utsatt til 19. januar 2010. Advokat Halvard Duesund v/advokatfullmektig Harald Øyvinn Hol har 18. desember 2010 påklaget vedtaket på vegne av Geir og Jens Rune Gjeruldsen og Grimstadporten Næringspark AS. Det fremholdes at dersom vedtakene skal kunne omgjøres lenge etter at de ble fattet må det foreligge betydelige saksbehandlingsfeil. Under henvisning til bl.a. Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett, fremholdes at vedtakene ikke er ugyldige. Det anføres bl.a. at fylkeskommunens vurdering av at området N2 bør tas ut av reguleringsforslaget er basert på trafiksikkerhetsmessige grunner. Dette hensynet er det opp til Statens vegvesen å ivareta og vegvesenet har ikke fremmet innsigelse mot område N2, men derimot gitt avkjøringstillatelse 27. januar 2009. Videre anføres at det er liten grunn til å tro at øvrige sektormyndigheter har interesser utover de vegvesenet skal ivareta. Vegvesenet har hatt mange muligheter til å avgi uttalelse og eventuelt klage på kommunens vedtak. Det er vist til at i perioden juni 2007 til april 2009 har det vært utvekslet 11 brev/e-poster med vegvesenet som avsender eller mottaker i anledning saken. Omgjøringsvedtaket knytter seg til område N2, mens vegvesenet har godtatt tiltaket med byggegrenser på hhv 15 og 50 m samt innvilget avkjørseltillatelse. Når vegvesenet i brev 17. august 2009 ber om en byggegrense på 100 m er dette bare uttrykk for et ønske. Innsigelsen begrunnet i hensynet til skolevegen og avkjøring gjelder for område N1 og ikke N2 som nærværende sak gjelder. Videre gjøres gjeldende at kommunedelplan E18 Temse – Morholt ikke berører området N2. I tilknytning til vegvesenets brev av 10. november 2009 fremholdes at det ikke er anledning til å fremme innsigelse på grunnlag av en 100 m byggegrense som ikke er vedtatt. Vegvesenet er bundet av gjeldende byggegrenser. Endelig gjøres gjeldende at omgjøring vil påføre Grimstadposten Næringspark AS et betydelig tap ved at de har innrettet seg etter vedtakene. Det er utført prosjektering og opparbeidelse av tomt, inngått leveringsavtaler for bygg som er satt i produksjon samt inngått intensjonsavtaler med fremtidige leietakere. Det vises til klagen.

Vurdering:

Klagen gjelder kommunens omgjøringsvedtak av 18. desember 2009 sak 860/09.

Klager bestrider at det er adgang til å omgjøre vedtakene slik kommunen har gjort. Når det gjelder begrunnelsen for å omgjøre vedtakene viser rådmannen til begrunnelsen i vedtaket.

Når det gjelder klagers anførsler knyttet til sektormyndighetens roller og myndighetsområde vises det til det fylkeskommunen har uttalt i regulerings-saken i brev 19. august 2009. Det heter bl.a. at : *”Planområdet har blitt vist som fremtidig næringsområde i kommuneplanen for Grimstad i lang tid. Fra den gang området først ble lagt inn i kommuneplanen og frem til i dag har det*

skjedd store endringer når det gjelder planlegging og utbygging av stamveinettet. Fra å bygge brede tofelts veger uten midtdeler, bygges det i dag mer og mer firefelts veger. Det er nå anlagt firefelts motorveg fra Grimstad til Kristiansand og det er utarbeidet kommunedelplan for firefeltsvei fra Temse til Morholt. Kommunedelplanen viser også at krysset skal bygges med rundkjøring på begge sider at E 18 samt nye av- og påkjøringsramper.”

Konkret for område N2 fremholder fylkeskommunen:

”Området N2 ligger inneklemt mellom veger og selve kryssområdet. Området er foreslått til Detaljhandel, forretning og kontor. Dette vil kunne medføre forholdsvis stor trafikk til området. På grunn av områdets plassering i kryssområdet vil vi av trafikksikkerhetsmessige grunner ikke kunne godta planforslaget. Vi anbefaler at område N2 tas ut av planen eller reguleres til vegformål.”

Statens vegvesen har 17. august 2009 uttalt at det i denne reguleringsplanen bør fastsettes en byggegrense på 100 m fra midten av nordgående løp på planlagt ny 4 feltsveg. Vegvesenet akseptere ikke at det reguleres til byggeområde innenfor gjeldende byggegrenser på henholdsvis 50 m (riksveger) og 15 m (fylkesveger). I kommunedelplanen for E 18 Temse-Morholt fremholder vegvesenet at det er

”...lagt opp til at det skal være et toplankryss i Spedalen. Slik vi ser det så vil reguleringsplanen være til hinder for planlegging og gjennomføring av ny E 18 med nytt toplankryss.”

Avslutningsvis uttaler vegvesenet:

”...slik næringsområdet er foreslått plassert i dette tilfellet så vil handelsvirksomheten i første rekke rette seg mot vegfarende på E 18. Området vil bli liggende delvis oppi et toplankryss og inneklemt mellom E 18 og skoleområdet. Det vil være små eller ingen utvidelsesmuligheter og dårlige parkeringsforhold. Statens vegvesen har i samarbeid med Grimstad kommune utarbeidet kommunedelplan for by E 18. Når den tid kommer så trenger vi arbeidsrom til å prosjektere en moderne 4-feltsveg og toplankryss ved Spedalen. Vi er derfor opptatt av at både dagens og framtidig linje for E 18 ikke blir bygget inne. Vi ber derfor Grimstad kommune å vente med å vedta planen til vi har detaljprosjektert ny 4-feltsveg E 18 med nytt kryss.”

Statens vegvesen har utdypet sitt syn i brev 10. november 2009:

”... en utbygging slik planforslaget viser vil være til hinder for planlegging og bygging av fremtidig 4-feltsveg. Kommunedelplan for ny E 18 Temse-Morholt fra mai 2004 fastsetter korridoren for ny 4-feltsveg. Vi må likevel forvente at senterlinja kan justeres noe i forhold til linja i kommunedelplanen. Det er ikke tatt endelig stilling til hvilken type kryss skal velges, og heller ikke til endelig utforming av dette. Vi mener derfor at utbygging i dette området må stilles i bero inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, som endelig fastlegger senterlinje for ny E 18 og utforming av nytt kryss. Vi anser framføring av ny 4-felt E 18 gjennom Grimstad som så viktig for landsdelen at vi ikke ønsker å trekke vår innsigelse. Hvis det legges fram revidert planforslag med byggegrense på 100 meter vil vi kunne frafalle vår innsigelse. ”

Ovennevnte gir etter rådmannens oppfatning utvilsomt uttrykk for at Statens vegvesen og fylkeskommunen er enige om at området N2 – som nærværende klagesak gjelder – p.t. ikke anses egnet overensstemmende med tiltakshavernes formål.

Når det gjelder vegvesenets avkjøringstillatelse 27. januar 2009 bygger denne på sviktende grunnlag - nemlig at vegvesenets oppgave utelukkende er å vurdere forholdet til vegloven fordi kommunen har innvilget dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Vegvesenet har i samme vedtak beklaget at kommunen har dispensert, men har etter kommunens oppfatning grepet feil i forhold til sin rolle som høringsinstans i dispensasjonssaker etter pbl § 7 tredje ledd. Etter

rådmannens vurdering skyldes dette bl.a. at kommunens oversendelse til vegvesenet i brev 17. desember 2008 ikke var innholdsmessig tilfredsstillende. Dette anses imidlertid ikke avgjørende idet fylkeskommunen utvilsomt også skulle vært hørt i en sak som dette. Dispensasjonstillatelsen 24. april 2009 sak 205/09, jf deligangstillatelse 30. april 2009 sak 230/09, ble derfor gitt på sviktende grunnlag.

Til anførselen om at vegvesenet ikke har klaget på kommunens dispensasjonsvedtak kan rådmannen ikke se at vegvesenet er blitt underrettet om klageadgangen. Det henvises for så vidt til det som er sagt ovenfor om kommunens manglende høring av sektormyndighetene noe som har medført at saken dels er blitt avgjort på mangelfullt faktisk grunnlag ved at fylkeskommunen ikke har vært hørt og feil rettslig grunnlag ved at vegvesenet har ansett dispensasjonsspørsmålet som utelukkende et kommunalt anliggende. Det vises videre til det som er sitert ovenfor fra hhv fylkeskommunen og vegvesenets uttalelser i reguleringssaken som klart viser at disse organer skulle ha uttalt seg til dispensasjonsspørsmålet før vedtak ble fattet.

I forhold til anførselen om at kommunedelplan E18 Temse – Morholt ikke berører området N2 henvises også til vegvesenets og fylkeskommunens uttalelser i reguleringssaken. Etter rådmannens mening er det sentrale i saken at det ikke er fastsatt noen endelig trase for fremtidig veiutvidelse og at den omtvistede byggetomta ligger i umiddelbar nærhet av eksisterende E 18 (delvis oppi et toplankryss) og således innenfor området for mulig fremtidig veiutvidelse.

Det sentrale i saken er om det i forbindelse med omsøkte utbygging er grunnlag for å dispensere fra kommuneplanens krav om reguleringsplan eller ikke. Rådmannen oppfatter klager slik at når byggetiltaket er overensstemmende med kommunedelplanen for fremtidig veiutbygging og at gjeldende byggerenser (15 og 50 m) overholdes, er det ikke hjemmel for å begrense videre utbygging. Rådmannen er ikke enig i dette og henviser til at selv om det ligger en føring i gjeldende arealbruksformål i kommuneplanen innebærer dette ikke et rettskrav på å få bygge ut, jf at utbygging forutsetter dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen.

Etter rådmanens oppfatning er det grunnlag for å holde fast ved at søknaden utvilsomt ville blitt avslått dersom saken hadde vært sendt på høring og blitt forsvarlig opplyst før dispensasjonsvedtak ble fattet.

Rådmannen kan ikke se at klagen av 18. januar 2010 inneholder opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens vedtak av 18. desember 2009 sak 860/09.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Saken oversendes fylkesmannen for endelig klagebehandling, jf fvl § 33 fjerde ledd.





GRIMSTAD KOMMUNE

REFERATSAKER

Unntatt offentlighet Off.loven §5 1.Ledd

Avgjøres av:	Sektor: Servicesenteret	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.:	2010000120	

REFERATSAKER

FORSLAG TIL VEDTAK:

Referatsaken tatt til etterretning.



GRIMSTAD KOMMUNE

DELEGASJONSSAK

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	025/10

Avgjøres av:	Sektor: Servicesenteret	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Gerd Elsie Larsen	2010000119	K1-

DELEGASJONSSAKER

FTU-002/10 07.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner oppføring av bolig og garasje 74/1 Støle, Kjetil Sørensen

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 og godkjenner i medhold av § 93 og § 95 oppføring av bolig og garasje som vist på søknad datert 02.12.09, mottatt 09.12.09.

Lillesandshus AS, organisasjonsnr.983815510, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen samt for prosjektering og kontroll prosjektering av hele tiltaket 1, samt utførelse og kontroll utførelse av hele tiltaket i tiltaksklasse 1, med unntak av utførelse grunn/terrengarbeider.

Østerhus Pukkverk AS, organisasjonsnr.970990097, gis godkjennelse for søknad om lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett, for utførelse for grunn og terrengarbeider i tiltaksklasse 1

Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv "godkjenne" eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett GOF.

Ansvarlig søker skal påse at hele tiltaket er dekket med forskriftsmessige ansvarsretter.

FTU-003/10 03.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner utslippstillatelse med avløpsanlegg for ny bolig 74/1 Støle, Ole Chr. Alsand

VEDTAK:

AVLØPSANLEGG:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 for tillatelse for avløpsanlegg i h.h.t pbl § 93 og § 95, for påtenkt bolig(en boenhet) på eiendommen gnr.74 bnr.1, som vist på søknader datert 12.11.09, mottatt 28.08.09.

Lillesand VVS A/S, organisasjonsnr. 99169494 gis på bakgrunn av sentral godkjennelse ansvarsrett for hele tiltaket i tiltaksklasse 1.

UTSLIPP AV GRÅ- OG SORTVANN FOR PÅTENKT NY BOLIG :

Grimstad Kommune gir utslippstillatelse for grå- og sortvann for påtenkt ny bolig(en boenhet) fra bolig på eiendommen på parsellen av gnr.74 bnr.1 (TU-sak 212/09) og som vist på søknad søknader datert 10.11.09, mottatt 30.11.09, og på følgende vilkår:

-
9. Rett til bruk/vedlikehold av avløpsledning/reanseanlegg må sikres ved tinglyst erklæring. Kopi må innsendes til kommunen.
 10. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloakknnett.
 11. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning etter vanlige erstatningsregler, jfr. Forurensningslovens §§ 10 og 17.
 12. Kopi av vedlikeholdsplan/serviceavtale skal innsendes kommunen før anlegget kan tas i bruk(ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger). Den som har fått utslippstillatelse er ansvarlig for at anlegget vedlikeholdes og drives slik at utslippet til enhver tid er i samsvar med vilkårene i tillatelsen. Årlig service på anlegget skal innrapporteres til kommunen hvert år.
 13. Kommunen kan, for eiers kostnad, senere fastsette krav til analyser av avløps- og resipientvann. Kommunen kan også fastsette krav til tiltak for dokumentasjon av anleggets funksjon og virkningsgrad.
 14. Tømming av slamavskiller skal inngå i kommunens tømmerutine for slike anlegg.
 15. Overvann/drensvann tillates ikke ledet inn i avløpsanlegget. Det tillates ikke overløp i forbindelse med avløpsanlegget.
 16. Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelsen, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake, jf. forurensningsforskriftene § 12-14.

FTU-005/10 05.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner oppføring av bolig 44/58 Lia, Inger Marie Harispuru og Geir Helge Nilsen

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samem los § 11-6 og godkjenner i medhold av § 93 og § 95 søknad om oppføring av bolig som vist på søknad datert 03.12.09, mottatt 04.12.09.

Berg Byggteknikk , organisasjonsnr.993474513, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen for hele tiltaket, samt for prosjektering, kontroll prosjektering, utførelse og kontroll utførelse for tre og betongarbeidet i tiltaksklasse 1.

Bolig Partner A/S, organisasjonsnr.967524514, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering, kontroll prosjektering, for grunntrykk og bygningsteknikk inkl. ventilasjon i tiltaksklasse 1.

Rørlegger Halvorsen AS, organisasjonnr.865380542, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering for innvendig sanitæranlegg i tiltaksklasse 1, utførelse og kontroll utførelse for innvendig sanitæranlegg i tiltaksklasse 1.

Landmåler Sør AS, organisasjonnr.984361386, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for prosjektering, kontroll prosjektering, utførelse og kontroll utførelse for oppmålingsteknisk prosjektering og plassering av tiltak i tiltaksklasse 2.

Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er belagt med ansvarsretter.

FTU-007/10 05.01.10: TROND MORTENSEN - 1/35 VESTERLED 93 - TILBYGG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95, samt vurderingen over godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 16.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet. jfr. vurderingen ovenfor.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Tiltakshaver Trond H. Mortensen skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for varsling av eier av gnr. 1 bnr. 310, Grete Bergkvist og eier av gnr. 4 bnr. 16 Anders Stie Kristensen da deres interesser ikke anses å bli berørt av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-009/10 06.01.10: RUNAR GUTTORMSEN - 57/204 SVARTEDABBE 25 - TILBYGG MED GARASJE - RAMMETILLATELSE.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse på de vilkår som er nevnt ovenfor. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.12.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg med integrert garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra § 3 d i reguleringsbestemmelsen i reguleringsplan for Haugenes II samt for pbl. § 70 nr. 2, jfr. vurderingen ovenfor.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 94 nr. 1, første og annet ledd, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK §§ 18 og 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

FTU-010/10 07.01.10: LARS ANDERSEN - 106/10 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-011/10 07.01.10: RUTH EIRIN SØRVÅG - 106/64 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-012/10 07.01.10: SVEINUNG EINERTRØ - 105/1 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-013/10 07.01.10: JOHN GAUTE LUNDEN - 105/5 REDDAL - VANNLEDNING - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor.

Søknaden omfatter grunnarbeid og legging av stikkledning i forbindelse med tilkobling til kommunal vannledning i Reddal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet samt dele og byggeforbudet i 100-meters beltet. jfr. vurderingen ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da dette er en felles søknad som omfatter hele Reddal.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-014/10 07.01.10: RAGNAR HELVIK - 88/119 - FRADELING/
DISPENSASJONSSØKNAD - KLAGE PÅ VEDTAK AV 23.11.2009 - MEDHOLD.
VEDTAK:**

I medhold av forvaltningslovens § 33 oppheves kommunens vedtak av 23.11.2009 saknr.798/09.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 63, 93 pkt. h og 95 godkjennes fradeling av bebygde parsell i samsvar med situasjonsplan mottatt 21.12.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Kryssen – Naudenes – Klømra.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær varsling av naboer/gjenboere til eiendommen da deres interesser ikke vil bli berørt av tiltaket.

**FTU-015/10 07.01.10: KRISTINE WIKANDER - 200/1207 SOLBERGGATA 1 -
RIVING/OPPFØRING AV NY BOLIG - IGANGSETTINGSTILLATELSE
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 30.12.2009 og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.12.2009 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

**FTU-017/10 11.01.10: KRISTINE WIKANDER - 200/1207 SOLBERGGATA 1 -
RIVING/OPPFØRING AV NY BOLIG - GODKJENT AVFALLSPLAN.
VEDTAK:**

Revidert avfallsplan med miljøsaneringsbeskrivelse mottatt 11.1.2009 godkjennes med følgende vilkår:

6. Alt avfall, også aske, skal leveres til lovlig mottak eller ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte. Det presiseres at farlig avfall (herunder tomme spraybokser, uherdet maling/lakk/lim) skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.
7. Fraksjoner sorteres på byggeplassen dersom det er mulig før levering til godkjent mottak.

-
8. Avfallsprodusent skal ha dokumentasjon fra mottaker av avfallet for hver enkelt avfallsfraksjon/type, hvor mengde, avfallstype og leveringssted kommer klart frem.
 9. Det skal sendes inn en sluttrapport til kommunen, vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuell egenerklæring dersom deler av avfallet ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte, senest 45 dager etter at arbeidene er avsluttet.
 10. Dersom avfallsmengder eller disponering avviker vesentlig fra det som er oppgitt i avfallsplanen og i miljøsaneringsbeskrivelse, skal avviket grunngis og dokumenteres særskilt ved sluttrapportering. Om avfallsprodusenten underveis blir i tvil om krav til avfallshåndtering gitt i eller i medhold av forurensningsloven, vil kunne oppfylles, skal kommunen kontaktes umiddelbart.

FTU-018/10 11.01.10: FUHR PARK AS - 200/1340 STORGATA 60 - RIVING AV DRIVHUS - AVFALLSPLAN GODKJENNES.

VEDTAK:

Avfallsplan med miljøsaneringsrapport mottatt 11.01.2010, godkjennes med følgende vilkår:

1. Minst 60 vektprosent av avfallet skal sorteres på byggeplass. Alt avfall skal leveres til lovlig mottak eller ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte. Det presiseres at farlig avfall (herunder tomme spraybokser, uherdet maling/lakk/lim) skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.

2. Avfallsprodusent skal ha dokumentasjon fra mottaker av avfallet for hver enkelt avfallsfraksjon/type, hvor mengde, avfallstype og leveringssted kommer klart frem.

3. Dokumentasjonen skal hver måned oppsummeres på en oversiktlig måte og være tilgjengelig for kommunen ved tilsyn og lignende. Det skal sendes inn en sluttrapport til kommunen, vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuell egenerklæring dersom deler av avfallet ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte, senest 45 dager etter at arbeidene er avsluttet.

4. Dersom avfallsmengder eller disponering avviker vesentlig fra det som er oppgitt i avfallsplanen og i eventuell miljøsaneringsbeskrivelse, skal avviket grunngis og dokumenteres særskilt ved sluttrapportering. Om avfallsprodusenten underveis blir i **tvil** om krav til avfallshåndtering gitt i eller i medhold av forurensningsloven, vil kunne oppfylles, skal kommunen kontaktes umiddelbart.

FTU-019/10 12.01.10: VIGDIS BØ - 59/124 SAGODDVN 63 - TILBYGG FRITIDSBOLIG - TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.07.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg for våtrom med et bruksareal på 7,8 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen byggegrense jfr. vurderingen ovenfor.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-020/10 12.01.10: KNUT ARNE NØKLAND HAUGETO - 86/79 KARENVEIEN 4 - GRILLBU/UTESTUE - SAMTYKKE.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a, samtykkes det i meldingen. Tegninger og beskrivelse mottatt 27.11.2009 ligger til grunn for samtykket.

Tiltaket gjelder oppføring av grillbu/utestue.

Ansvar:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding og at tiltaket ellers blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

FTU-021/10 12.01.10: Høyspentkabler på Hippen - Kommunen har ingen merknader

VEDTAK:
Bygningsmyndigheten har ingen merknader til foreleggning av tiltak om kabling av eksisterende 24kV høyspentlinjer i området Sandkleiva - Hippen, i forbindelse med ny trafostasjon, som omsøkt 30.12.2009.

FTU-022/10 12.01.10: STATENS VEGVESEN - 203/47 GROOSEVEIEN - SYKKELFELT - TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Med hjemmel i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 13, unntar bygningsmyndigheten tiltaket fra krav om ansvarsrett for alle funksjoner jfr. plan og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder opparbeidelse av sykkelfelt langs Grooseveien fra Terje Løvåsvei til Vesterled.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-023/10 14.01.10: TENGEL HJEMBO - 86/176 RONNENGÅSEN 6 - BOLIG OG GARASJE - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJONS

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon mottatt 08.12.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Søknad om dispensasjon gjelder endret takform og takvinkel.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsens punkt 2.4 krav til saltak og takvinkel mellom 38 og 42 grader og er derfor avhengig av dispensasjon.

**FTU-024/10 14.01.10: UGLAND TEKNOPARK AS - 3/323 TELEVEIEN 3 -
OMBYGGING AV TEKNISK ANLEGG FOU-BYGGET FLØY A. - GODKJENNES.
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.01.2010 samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder ombygging av tekniske anlegg i deler av FOU-bygget (Fløy A).

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for varsling av gjenboere til eiendommen da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-025/10 15.01.10: BYGG-WARI AS - PARSELL AV 7/420 KLOMREHEIA 23 -
BOLIG - GODKJENNES.
VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.01.2010 samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med BRA (bruksareal)199,2 m² .

Det gis ansvarsrett for tiltaket i samsvar med vurderingen overfor. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

**FTU-026/10 17.01.10: Bygningsmyndigheten godkjenner endret tegning for bolig 53/290
Kafeheia 8, Cathrine Kullmann
VEDTAK:**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl § 93 og § 95 godkjennelse for endret tegning mottatt 17.11.09 med kvittert nabovarsel mottatt 03.12.09. For øvrig som i sak 067/0.

**FTU-027/10 18.01.10: FINN SOLHEIM - 7/81 OPPLANDSVEIEN 104 - BOLIG OG
GARASJE - KLAGEMEDHOLD OG AVSLAG PÅ SØKNAD.
VEDTAK:**

Klage datert 21.12.2009 fra Adv. Lars Ths. Rodvelt på vegne av Olaf Jensen i Opplandsveien 102, tas til følge og Kommunens vedtak av 07.12.2009 saknr. 827/09 oppheves. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 avslås søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.10.2009 samt vurderingen over ligger til grunn for avslaget. Tiltaket gjelder oppføring av enebolig m/garasje.

Søknad om dispensasjon mottatt 26.10.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Det er søkt dispensasjon fra § 2a (max 2 boliger) samt § 2c utnyttelsesgrad (0,2) i reguleringsplan for Kryssen – Naudenes – Klomra.

FTU-028/10 18.01.10: REIDAR ØVENSEN - 200/1709 SOLODDVEIEN - BOLIG MED LEILIGHET - SØKNAD OM DISPENSASJON AVSLÅS VEDTAK:

Søknad om dispensasjon mottatt 22.12.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr. vurderingen ovenfor.

Søknad om dispensasjon gjelder avstand fra bolig til regulert vegmidte for kommunal vei.

Tiltaket er i strid med veglovens krav til avstand på 15 meter fra regulert vegmidte og er derfor avhengig av dispensasjon.

FTU-029/10 19.01.10: JAN ARILD VASSBOTN - 200/329 ANKERVEIEN 27 - BOLIG MED BILEILIGHET OG GARASJE - IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 samt vurderingen over godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.01.2010, og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.03.2009 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket og omfatter oppføringa av bolig med bileilighet og garasje.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

FTU-030/10 21.01.10: TEMSEVEIEN BARNEHAGE V/TONE HAUGE NILSEN - 40/148 (tidligere 40/41) TEMSEVEIEN - BARNEHAGEBYGG - IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 samt vurderingen over godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 20.01.2010, og arbeid godkjent i rammetillatelse av 08.12.2009 tillates nå igangsatt.

Det forutsettes at kravene fra arbeidstilsynet og Grimstad brann- og feiertjeneste er ivaretatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket og omfatter oppføring av barnehage.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

FTU-031/10 21.01.10: Bygningsmyndigheten gir igangsettingstillatelse for betongarbeider for tilbygg/nybygg på hotellets vestside 48/13 Strand Hotell

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir igangsettingstillatelse for betongarbeider t.o.m. dekke over underetasje på vestsiden av eksisterende hotellbygg – som omsøkt og vist på søknad mottatt 09.12.09, jfr. rammetillatelse gitt i sak 413/07.

Bundebygg AS, organisasjonsnr.962383149, gis med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett for utførelse og kontroll utførelse for bygning og installasjoner i tiltaksklasse 2. Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv ”godkjenne” eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett GOF. Ansvarlig søker skal påse at alle deler av tiltaket er belagt med ansvarsretter.

FTU-032/10 21.01.10: REIDAR GUNLEIFSEN - 88/410 RORESANDEN 290 - TILBYGG BOLIG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan og beskrivelse mottatt 18.01.2010 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig med samlet BRA 22,9.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3, har bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for nabovarsling til gjenboer, eiendom gnr 88 bnr 442 Leif Gunleifsen da vi ikke kan se at deres interesser berøres av arbeidet.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

FTU-033/10 22.01.10: NILS LITLEKALSØY - 24/50 HESNESVEIEN 31 - FLYTEBRYGGE/SMÅBÅTANLEGG - GODKJENNES.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden.

Tegninger, beskrivelse, og situasjonsplan mottatt 13.11.2009, samt vurderingen over ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket gjelder privat småbåtanlegg /flytebrygge for 6 båtplasser i tilknytning til eiendommen.

Det forutsettes at arbeidet gjennomføres i vinterhalvåret i perioden 15 september – 15 mai.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak

**FTU-034/10 22.01.10: AAGE TJEMSLAND - 86/60 TORALDÅSEN 38 -
BRUKSENDRING - GODKJENNES.**

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten godkjenner i h.h.t. PBL § 93 sammenføring av hovedleilighet og bileilighet til en boenhet som omsøkt 18.01.2010.

**FTU-876/09 04.01.10: KRISTIN SKODDE HANSEN - 24/289 VIK - DELING -
AVSLAG.**

VEDTAK:

Søknad om fradeling av eiendom mottatt 03.11.2009 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 63 jfr. § 12-4 ”virkning av reguleringsplan, jfr. vurderingen ovenfor.

Delingssaken omfatter fradeling av parsell på 7 650 m² fra gnr 24 bnr 289 på Vik i Grimstad. Området er i reguleringsplan for Vikhei avsatt til friområde.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Vikehei. Det er ikke søkt om dispensasjon.

Tiltaket er i strid med eiendomsgrensene i reguleringsplan for Vikhei og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra aktuell bestemmelse, jfr. plan- og bygningslovens § 12-4 ”Virkninger av reguleringsplanen”.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Delegasjonssaken tatt til etterretning.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	026/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor	2009001651	GBNR-59/18
	Saksbeh.: Cathrine Bie		

BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON - VIGDIS SVANTESEN - 59/18 VESSØYNESET - VANN OG AVLØPSANLEGG

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 29.10.09	Aquapartner AS	Gjenpart av nabovarsel
2	<i>I 04.11.09</i>	<i>VØVAs interimstyre v. Vegard Urnes</i>	<i>Kopi av brev sendt Fylkesmannen vedr utfyllende informasjon</i>
3	<i>I 16.11.09</i>	<i>Trysilhus v/Geir Olai Jordanger</i>	<i>Mail: Søknad om dispensasjon.</i>
4	U 24.11.09	Aust-Agder Fylkeskommune; Grimstad Havn v/ Skorstad; Grimstad Fiskerlag v/Jan Ivar Olsen; Fylkesmannen i Aust-Agder	OVERSENDES FOR UTTALELSE - VESSØYNESET - 59/18 - VANN OG AVLØPSANLEGG - VIGDIS SVANTESEN
5	<i>I 27.11.09</i>	<i>Fylkesmannen i Aust-Agder</i>	<i>Forhåndsuttalelse til dispensasjon for anlegg av vann- og avløpsanlegg</i>
6	<i>I 30.11.09</i>	<i>Grimstad Fiskerlag v/ Jan Ivar Olsen</i>	<i>Uttalelse vedr. vann og avløpsanlegg - Vessøyneiset - 59/18</i>
7	<i>I 30.11.09</i>	<i>Aust-Agder fylkeskommune</i>	<i>Mail: Kulturminnevern ved arkeologene varsler at de krever en arkeologisk registrering for de høyereliggende områder</i>
8	<i>I 01.12.09</i>	Kystverket	<i>Kopi av brev til Vessøyneiset Øst Vann- og Avløpslag - legging av kabel i sjø - kabelen vil krysse kommunegrensen mot Arendal.</i>
9	<i>I 09.12.09</i>	<i>Aust-Agder Fylkeskommune</i>	<i>Kulturminnevernseksjonen frafaller sitt krav om arkeologiske undersøkelser.</i>
10	<i>I 18.12.09</i>	<i>Grimstad Havn v/Inger Skorstad</i>	<i>Mail: Kystverket behandler søknaden.</i>
11	<i>I 06.01.10</i>	<i>Geir Olai Jordanger</i>	<i>Mailer: Vessøyneiset - søknad om dispensasjon - saksgang videre.</i>

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon for oppføring av vann- og avløpsanlegg godkjennes jamfør vurdering under.

Fakta:

Søknaden:

Det er den 18.11.2009 mottatt søknad om dispensasjon på Vessøyneset for oppføring av privat vann- og avløpsanlegg. Ledningene legges gjennom område i kommuneplanen avsatt til boligformål, gjennom område avsatt landbruks,- natur,- og friluftsområde (LNF-område), og gjennom område regulert til fritidsbebyggelse/jordbruk/fellesareal samt at del av anlegget legges i 100-metersbeltet til sjøen. Ledningsanlegget oppføres som fellesledninger og skal legges klart med stikkledninger regnet 1 meter fra bygningskropp for senere tilkobling til flere hytter og eventuelt boliger i området. Ledningsplan framgår av vedlegg D-1. Hyttene i området er på nåværende tidspunkt tilkoblet sommervann til Grimstad kommunes vannledning. Vannledningen planlegges nå og oppgraderes til helårsvann. Spillvann er planlagt for tilkobling til Arendal kommunes avløpsnett via privat pumpeledning som vist på kartvedlegg D-1. Rådmannen gjør oppmerksom på at de inntegnede avgrensningene vedrørende formål i kommuneplanen/regulering ikke stemmer med korrekt kartgrunnlag. Rådmannen legger derfor med utsnitt av reguleringskart/kommuneplankart.

Det ble den 16.10.2009 avholdt forhåndskonferanse i Grimstad kommune mellom representanter for utbyggingen og representanter fra Grimstad kommune (fagansvarlig VAR og fungerende fagansvarlig byggesak) samt representant fra Arendal kommune ved avdeling for VAR.

Gjeldende plangrunnlag:

I Kommuneplanen vedtatt 24.09.2007 er området avsatt til boligformål, LNF-område. Del av området er i reguleringsplan for et område på Vessøya – Vessøyneset i Grimstad kommune, vedtatt 17.10.1975, regulert til fritidsbebyggelse, jordbruk og fellesareal.

Eksisterende forhold:

Eksisterende hytter er tilkoblet kommunalt sommervann og Grimstad kommune har ikke framtidige planer om å legge vann- og avløpsanlegg i området.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært oversendt til, Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust-Agder, Grimstad Havn og Grimstad Fiskerlag for uttalelse.

Da søknaden omfatter ledningsanlegg i sjøen som krysser kommunegrensen mellom Grimstad og Arendal, har søknaden på oppfordring av Arendal kommune ved Havnefogden, blitt oversendt av tiltakshaver til Kystverket for behandling. Tiltakshaver hadde også på eget initiativ oversendt søknaden til Fylkesmannen.

Fylkesmannen:

I brev datert 26.11.2009 står det hovedsakelig at Miljøvernavdelingen har vurdert tiltaket til ikke å være i strid med nasjonale og/eller regionale miljøverninteresser som de er satt til å ivareta. I vurderingen er det lagt til grunn at det ikke skal foretas noen form for sprengning. Dersom dette ikke medfører riktighet, eller om situasjonskartet som viser ledningene endres, bes det om at saken sendes over på ny for uttalelse. På denne bakgrunn er det ingen vesentlige merknader til søknaden. Det presiseres at kommunen skal ivareta lokale miljøverninteresser.

Grimstad Fiskerlag:

I brev datert 30.11.2009 står det at Grimstad Fiskerlag har ikke merknader til søknaden såfremt ledninger som legges i sjøen, legges heftefritt langs bunnen.

Aust-Agder Fylkeskommune:

I e-post datert 30.11.2009 har planavdelingen hos Fylkesrådmannen vurdert omsøkte tiltak og ser at det ikke berører regionale interesser. Kulturminnevern ved arkeologene varsler imidlertid at de krever en arkeologisk registrering for de høyereliggende områdene. De vil oversende et eget kostnadsoverslag.

I brev datert 9.12.2009 informeres det om at Kulturminnevernseksjonen foretok befarings til området den 9.12.2009 og fant at sannsynligheten for funn av automatisk fredete kulturminner i området var minimal. Kulturminnevernseksjonen frafaller hermed sitt krav om arkeologiske undersøkelser i forbindelse med etablering av vann- og avløpsanlegg på Vessøyneet.

Grimstad Havn:

I e-post datert 18.12.2009 står det at ettersom de omsøkte ledningen krysser kommunegrensen mellom Arendal og Grimstad, er det Kystverket som behandler søknaden. Det vises derfor til deres behandling av saken mottatt i brev datert 1.12.2009.

Kystverket:

Det er i brev datert 1.12.2009 gitt tillatelse til legging av vann- og avløpsledning i sjøen fra gnr./bnr. 59/18 m.fl. i Grimstad kommune og gnr./bnr. 428/23 i Arendal kommune, Aust-Agder Fylke. Sjøkart nr. 8. Kystverket opplyser at da saken ikke er vært oversendt på tradisjonell høring på grunn av tiltakets forholdsvis beskjedne størrelse er tillatelsen gitt på vilkår av utsatt iverksetting av tiltak med hjemmel i forvaltningsloven § 42, inntil klagefristen er ute.

Kystverket Sørøst har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til havne- og farvannsloven. Etter bemyndigelse fra Fiskeridepartementet 29.januar 1985 tillater Kystverket Sørøst i medhold av § 18, andre ledd i havne- og farvannsloven av 8.juni 1984 nr. 51 at søker/tiltakshaver legger sjøledning som omsøkt.

Kystverket Sørøst forutsetter i tillatelsen at ledningen graves ned minimum 2 meter vanndybde, og at den ikke skal være til hinder for fiskeriaktiviteter, ankring eller andre aktiviteter som er tillatt i dag. Og vi minner om meldeplikten til Norsk Sjøfartsmuseum dersom det oppdages kulturminner under vann.

En forutsetning for tillatelsen er at de omsøkte ledningene ikke krysser eksisterende kabler og ledninger i området uten at det foreligger en kryssningsavtale med eier av disse. Ledningene skal i størst mulig grad følge samme trasé som eksisterende kabler og ledninger i området, for å unngå å binde opp større områder på sjøbunnen enn nødvendig.

Rådmannens kommentar til uttalelse/tillatelse fra annen myndighet:

Rådmannen viser til ytterligere vilkår i tillatelsen fra Kystverket.

Merknader/protester:

Søknaden er nabovarslet og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og plan- og bygningslovens forbud mot bygging i 100-metersbelte til sjøen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Vurdering:

Beliggenhet og høydeplassing:

Ledningsanlegget er plassert som vist på kartvedlegg D-1.

Dispensasjoner:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon for oppføring av vann- og avløpsledninger som vist på kartvedlegg D-1.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at det er en positiv miljøeffekt å få et lukket avløpssystem frem til kommunalt nett og at Grimstad kommune ikke har planer for utbygging av offentlig avløpsnett i området. Motivasjonen for tiltaket er å oppnå en miljø- og tidsmessig tilpasset løsning for vann- og avløpshåndtering i hytteområdet. Ledningsanlegget vil medføre en lukket løsning og sanering av eksisterende løsninger for kloakkhåndtering i hytteområdet (utedoer m.m). Majoriteten av hyttene i området er tilknyttet sommervann, men anlegget ligger delvis åpent i dagen og er sårbar. Det vil i forbindelse med utførelse av avløpsledninger legges ned i felles grøft. Det ansees videre ikke som relevant krav å måtte gjennomføre regulering av de eiendommer som ligger i LNF-område p.t. Tiltaket i seg selv innebærer ingen estetiske endringer i området foruten begrensede terrenginngrep i tilknytning til gjennomføring av ledningsnettet.

Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger. Som vilkår kan settes at:

- Det må ikke forekomme vesentlige terrenginngrep uten at dette på forhånd er omsøkt og godkjent av kommunen samt at ny nødvendig uttalelse fra Fylkesmannen må foreligge.
- Vilkår fra andre sektormyndigheter må følges.
- Skriftlig avtale/rettighet for kryssing av ledningsanlegget over annen eiers grunn med alle respektive eiere, må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Skriftlig avtale/rettighet for tilkobling til felles ledningsanlegg og eierforhold med alle eiendommer som skal tilkobles ledningsanlegget må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Behandlingsgebyr for dispensasjonssøknad:

Behandlingsgebyr for dispensasjonssøknad til sammen kr. 10000,- . Gebyrets størrelse ansees urimelig for dette tiltaket. Det gis jamfør gebyrregulativets § 1.6 50% reduksjon i gebyr.

Kr. 5000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Dersom dispensasjonen ikke er omsøkt på nytt samt fornyet innen denne frist, faller dispensasjonen bort.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 på vilkår, dispensasjon fra kommuneplanen og 100-metersbelte til sjøen, jfr. vurderingen ovenfor. Tiltaket omfatter oppføring av vann- og avløpsledninger som vist på kartvedlegg D-1. Søknad mottatt 18.11.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Som vilkår er satt at:

- Det må ikke forekomme vesentlige terrenginngrep uten at dette på forhånd er omsøkt og godkjent av kommunen samt at ny nødvendig uttalelse fra Fylkesmannen må foreligge.
- Vilkår fra andre sektormyndigheter må følges.
- Skriftlig avtale/rettighet for kryssing av ledningsanlegget over annen eiers grunn med alle respektive eiere, må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Skriftlig avtale/rettighet for tilkobling til felles ledningsanlegg og eierforhold med alle eiendommer som skal tilkobles ledningsanlegget må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	005/10
Teknisk utvalg	09.02.10	027/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Cathrine Bie	2006002237	GBNR-55/6

KLAGEBEHANDLING - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 04.12.06	Jens Olav Espenes	Uttalelse
2	I 15.12.06	ECT	Søknad om rammetillatelse
3	I 20.02.07	Jan O Henningsen	Uttalelse
4	I 08.03.07	ECT	Kommentarer til uttalelse
5	I 25.04.07	Byggteknikk Sørlandet AS	Ber om tilbakebetaling av behandlingsgebyr pga av oversittet tidsfrist
6	I 30.04.07	ECT	Ber om svar
7	I 05.09.07	E.c.T	etterlysning av svar
8	U 30.10.07	ECT	Kurt Åge Olsen - 55/6 Trolldalen - 4 Boliger- Ikke mulig å behandle
9	I 03.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Oversender etterlyst materiell (oversendt til kom.tekn. for behandling)
10	I 17.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om rammetillatelse for 4 eneboliger - endring av ansvarlig søker og prosjekterende.
11	S 19.09.08		Kommunen godkjenner søknad om rammetillatelse til 4 like eneboliger på 55/6 Trolldalen - Byggteknikk Sørlandet AS
12	I 26.09.08	Pollen Bygg & Eiendom	Klage over del av vedtaket - fortau.
13	I 08.10.08	Jan Osuld Henningsen	Uttalelse om rammebetingelsene for oppføring av 4 boliger.
14	I 13.10.08	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om igangsettingstillatelse for 4 eneboliger.
15	S 17.11.08		AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

16	U	17.11.08	Pollen Bygg & Eiendom	MOTTATT SØKNAD OM DISPENSASJON - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
18	U	24.11.08	Fylkesmannen i Aust-Agder	Mail: Oversendelse av uttalelse vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsen Trolldalen
17	I	27.11.08	Pollen Bygg og Eiendom	Mail: Gjenpart av nye nabovarsler
19	I	04.12.08	Fylkesamnen i Aust-Agder	Ad forhåndsuttalelse til søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan
22	I	09.12.08	Adv. Hald & CO	Varsel om tiltak - innspill til nabovarsel, pva Jan Osuld Henningsen
20	U	18.12.08	Statens Vegvesen	ANMODNING OM UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAVET I REGULERINGSBESTEMMELSEN FOR TROLLDALEN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
21	I	06.01.09	Statens Vegvesen	Uttalelse vedr. disp. fra reguleringsplan for Trolldalen for 4 nye boliger
24	I	22.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Etterspør tilbakemelding
23	I	30.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Klage på vedtak om ikke å innvilge dispensasjon fra krav om opparbeidelse av gang/ sykkelvei
25	I	30.01.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Kopi av mail sendt Geir Knutsen, GK vedr. tekniske anlegg i Trolldalen
26	I	24.02.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Klage over avslag på dispensasjon vedr- rekkefølgekrav - ber om at saken ligge på vent til utfyllende opplysninger blir gitt
27	I	28.04.09	Pollen Bygg & Eiendom	Mail: Tekniske anlegg 55/6 - vilkår for byggesak.
28	I	08.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	Søknad om igangsettingstillatelse for 4 boliger
29	U	16.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	MOTTATT SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
30	I	25.06.09	Pollen Bygg & Eiendom	Innsending av informasjon og mangler i igangsettingssøknaden
31	U	14.07.09	Byggteknikk Sørlandet AS	VEDRØRENDE AVFALLSPLAN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
32	I	20.08.09	Pollen Bygg & Eiendom	Revidert avfallsplan.
33	I	09.09.09	Pollen bygg & eiendom	Avfallsplan, ny revisjon
34	S	18.09.09		GODKJENNING AV AVFALLSPLAN - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER
35	S	18.09.09		IGANGSETTINGSTILLATELSE - KURT ÅGE OLSEN -55/6 TROLLDALEN - 4 BOLIGER

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Bygningsmyndighetens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon av 17.11.2008, sak 710/08. Søknaden omfattet dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsens § 8 a. Den 30.1.2009 har Pollen Bygg & Eiendom klaget på vedtaket på vegne av tiltakshaver Byggeteknikk Sørlandet AS. Av hensyn til klagefristen sendes klagen uten ytterligere begrunnelse. Det opplyses at begrunnelsen vil bli ettersendt da det er bedt om opplysninger fra Grimstad kommune. Den 30.11.2009 er det mottatt en fullstendig klage fra Pollen Bygg & Eiendom. Klagen går hovedsakelig ut på likhetsprinsippet.

Fakta:

Søknaden:

Kommunen har den 18.12.2006 mottatt søknad om rammetillatelse. Søknaden omfattet oppføring av 4 like eneboliger i to etasjer på regulert eiendom. Den 4.9.2008 mottok kommunen opplysninger om at søknaden har endret ansvarlig søker fra ECT AS til Pollen Bygg & Eiendom. Og den 18.9.2008 er det derfor mottatt ny søknad om rammetillatelse for tiltaket.

De 4 boligene har et totalt bruksareal (BRA) på 580 m². For hver av boligene er BRA i 1. etasje 83,3 m² og for 2. etasje 60,9 m². Totalt bebygd areal (BYA) er 370 m² og for hver bolig er BYA 95,8 m². Beregnet grad av utnyttelse BYA er 14,4% som er innefor krav i bestemmelsen på 20%.

Bygningsmyndigheten har den 14.10.2008 mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8 a. som sier at fortau/gangsti langs Sømsveien skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Reguleringsbestemmelsens § 8 a har følgende rekkefølgekrav; *Det må blant annet opparbeides fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen før nye bygninger kan tas i bruk. Samt at før byggetillatelse gis må det foreligge en godkjent plan for håndtering av overvann fra området.*

Da rekkefølgekravet ikke var til hinder for å gi rammetillatelse og igangsettingstillatelse til tiltaket, ble det den 19.9.2008, sak 595/08 gitt rammetillatelse til prosjektet og når overvannshåndteringen var avklart og godkjent av Kommunaltekniske tjenester ble igangsettingstillatelse for hele tiltaket gitt den 18.9.2009, sak 601/09.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Trollaldalen sist vedtatt i kommunestyret 29.1.2007. Omkringliggende eiendommer er regulert til jordbruk og friområder. Planen er omfattet av rekkefølgebestemmelser.

Merknader/protester:

Søknad om dispensasjon er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Aust-Agder v/ miljøvernavdelingen og Statens Vegvesen til uttalelse. Bygningsmyndigheten kan ikke se at andre sektormyndigheter blir berørt av tiltaket.

Fylkesmannen i Aust-Agder:

Uttalelse er mottatt 08.12.2008.

Fylkesmannen skriver at: ”Prinsipielt finner vi det betenkelig å dispensere fra denne type rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Dispensasjonssøknaden gir lite/ingen opplysninger om hvor meget opparbeidelse av fortau/gangvei som er foretatt langs Sømsveien. Vi er heller ikke kjent med hvor stor del av den forventede utbygging i området som allerede er gjennomført. Vi vil oppfordre kommunen til, under sin behandling av dispensasjonssøknaden, å ta stilling til hvordan og når den videre opparbeidelsen av fortau/gangsti langs Sømsveien skal skje. Kommunen må foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere eventuelle konsekvenshensyn med tanke på andre saker”.

Statens Vegvesen:

Uttalelse er mottatt 08.01.2009.

Statens Vegvesen viser hovedsakelig til tidligere uttalelser i forbindelse med revidering av reguleringsplanen for Trollaldalen hvor de var positivt innstilt på at kommunen vil bedre trafikksikkerheten på denne strekningen. Videre står det i uttalelsen at det er kommunens ansvar å se til at utbedring av Sømsveien med tilhørende fortau blir gjennomført. Det vil være uheldig med hensyn til trafikksikkerheten om det tillates 4 nye boliger uten at løsning for de gående og syklende er på plass. Det påpekes at en dispensasjon vil skape presedens for andre søknader i området. Statens Vegvesen ber derfor kommunen ta stilling til når fortauet skal bygges.

Kommunens vedtak:

Bygningsmyndigheten ga avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 8 a i sak, 710/08 av 17.11.2009 slik: Søknad om dispensasjon mottatt 14.10.2008 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjonssøknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8 a. som sier at fortau/gangsti langs Sømsveien skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Dersom dispensasjon ble gitt ville tiltaket stride med § 8 a i planbestemmelsene til reguleringsplan for Trollaldalen og ville derfor være betinget av dispensasjon fra aktuell bestemmelse, jfr. plan- og bygningslovens § 31 ”Virksomheter og reguleringsplan”. Kommunen kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige ”særlige grunner” for innvilgelse av dispensasjon.

Klage(r):

Det er den 30.1.2009 mottatt klage på kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra Pollen Bygg & Eiendom på vegne av tiltakshaver Byggeteknikk Sørlandet AS. Av hensyn til klagefristen sendes klagen uten ytterligere begrunnelse. Det opplyses at begrunnelsen vil bli ettersendt da det er bedt om opplysninger fra Grimstad kommune. Den 30.11.2009 er det mottatt en fullstendig klage fra Pollen Bygg & Eiendom. Klager viser til tidligere korrespondanse i saken, og har følgende momenter å tilføye som argumenter for å gi dispensasjon fra rekkefølgekrav mht. opparbeidning av gang- /sykkelvei langs Sømsveien. Tiltakshaver har selv gjort undersøkelser og funnet at det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet i følgende saker. Han tar forbehold om mulige feil da han ikke har gått inn i dybden i alle sakene:

- Det er bygd flere nye boliger på Trollaldalstunet.
- Det er godkjent og under bygging flere leiligheter på gamle Søm herregård
- Det er bygd et hus på gnr 55, bnr 35.
- Det er godkjent bygging av flere leiligheter der Haugenes mat tidligere holdt til.

-
- Det er også godkjent flere andre boliger i Haugenesfeltet slik som for eksempel Snarveien 17 B.
 - Det er godkjent bygging av passiv hus av Hemato eiendom på Sømsveien.
 - Det er også godkjent 7 nye boliger i Trolldalslia. Dette ble gjort på møte i teknisk utvalg 30.06.09.
 - Det er blitt gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang og sykkelsti langs Sømsveien.

Klager ber derfor jf. likhetsprinsippet om at det også gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for bygging på 55/6. Rekkefølgebestemmelsen gjelder å få brukstillatelse på husene.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klage:

Bygningsmyndigheten har i vurderingen i sak, 710/08 av 17.11.08 vist til at hensynet bak denne reguleringsbestemmelsen er for å trygge barnas skolevei og andre myke trafikanter når de ferdes langs veien. Gang- og sykkelveiltak er også et virkemiddel for å få flere til å gå og sykle fremfor å kjøre bil, noe som igjen vil gi et positivt miljøbidrag. En annen gevinst er å gi folk fysisk aktivitet. I tillegg er det viktig å opparbeide sykkelveier på strekninger som har potensiale for økt bruk av sykkel slik som Sømsvegen hvor veien går ut til store friarealer og strandarealer.

Bygningsmyndigheten vurderte dispensasjonssøknaden og konkluderte med at det ikke forelå en overvekt av "særlige grunner" som taler for, å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 7.

Bygningsmyndigheten viste videre til at Reguleringsplanen for Trolldalen er sist oppdatert i h.h.t. vedtak av Grimstad kommunestyret den 29.01.2007, sak 06/07 og i h.h.t mindre vesentlig endring i Teknisk Utvalg, vedtak av 14.08.07, sak 082/07. Reguleringsplanen har rekkefølgekrav som får konsekvenser for tiltaket i forhold til at boligene ikke kan tas i bruk før gangsti/ fortau langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen er opparbeidet. Det ansees derfor at det skal være tungtveiende særlige grunner for å gi dispensasjon fra en så ny plan. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er åpenbare grunner til å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens rekkefølgekrav.

Videre har Bygningsmyndigheten under vurderingen i rammetillatelsen sak, 595/09 av 19.9.2008 gjort ansvarlig søker og tiltakshaver oppmerksom på følgende:

*Kommunen har vurdert søknad om rammetillatelse i sin helhet og kan ikke se at det er noe som er til hinder for å gi en rammetillatelse. Men det er flere viktige forhold som må være avklart før en igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider kan gis. Se under vilkår nedenfor. I tillegg er det stilt rekkefølge krav i reguleringsbestemmelsen og det må opparbeides fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggingsområdet til Feviktoppen før **brukstillatelse** gis. Dette betyr i praksis at ingen kan flytte inn i boligene før dette er på plass. Siden forholdene er løsbare på sikt anser kommunen at rammetillatelse kan gis.*

Rådmannen kan se at klagen inneholder nye opplysninger som ikke var kjent da søknad om dispensasjon ble behandlet. Dette beror på at noen vedtak det vises til er fattet etter at denne søknaden om dispensasjon ble behandlet, eller at det er boliger som er gitt byggetillatelse før endring av reguleringsplanen ble vedtatt 29.1.2009. Det er viktig at nylige vedtatte reguleringsplaner overholdes og at en dispensasjon for disse 4 boligene fra rekkefølgebestemmelsen § 8 a, vil kunne utløse flere tilsvarende søknader og gi uante konsekvenser samt at det medfører at bestemmelsen mister sin hensikt. Rådmannen foreslår derfor ikke å ta klagen til følge jamfør ovenstående vurdering.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 17.11.2008, sak 710/08. Klagen fra ansvarlig søker Pollen Bygg & Eiendom datert 30.1.2009 og 30.11.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig avgjørelse.

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 19.01.10:

TOR ERIKSEN FREMMET FORSLAG OM UTSETTELSE OG AT SAKEN BEHANDLES I NESTE MØTE 09.02.10.

VOTERING:

Tor Eriksens forslag ble enstemmig vedtatt.

TU-005/10 VEDTAK:

Saken utsettes og det foretas befarings og behandles i Teknisk Utvalgs neste møte, 09.02.10.

NYE OPPLYSNINGER TIL TEKNISK UTVALGS MØTE 09.02.10:

I Teknisk Utvalgs møte 19.1.2010 opplyste leder for utvalget at klager/tiltakshaver hadde meddelt ham at det var feil i Rådmannens forslag til vedtak i saken, og saken ble av den grunn utsatt for behandling til neste møte.

I telefonsamtale med saksbehandler den 21.1.2010 opplyser klager/tiltakshaver at han mener det er oppgitt feil datoer i saksframstillingen. Rådmannen kan opplyse at det er funnet feil i saksframstillingen og må bare beklage dette. Under avsnittet, kommunens vedtak, er det oppgitt feil vedtaksdato for Bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon i sak, 710/08 av 17.11.2009. Riktig dato skal være **17.11.2008**.

I tillegg er det i siste avsnittet i saksframstillingen vist til at reguleringsplanen ble vedtatt 29.1.2009. Riktig dato skal være **29.1.2007**.

Rådmannen hadde også i saksframstillingen oppgitt faktaopplysninger to ganger. Rådmannen beklager dette og feilen er nå rettet opp ved at den øverste fakta med innhold under er fjernet da opplysningen var de samme to ganger.

Videre har tiltakshaver i telefonsamtale med saksbehandler den 22.1.2010 opplyst at han mener det er nødvendig å ta med hele historien bak sakens start for å vurdere presedens i behandling av denne klagen.

Rådmannen ønsker derfor å orientere Teknisk Utvalg om at denne saken er behandlet i forhold til at søknaden er mottatt 18.12.2006/18.09.2008 samt i forhold til gjeldende reguleringsplan for Trollaldalen sist vedtatt 29.1.2007.

Rådmannen kan likevel se at det kan være nødvendig å opplyse om noe historikk i saken. Det ble den 21.8.2003, sak 116/03 i arkivsaksnr. 03/411, endelig vedtatt etter klage, mindre vesentlig reguleringsendring for Trollaldalen område D3. Tiltakshaver opplyser at det skal ha vært sendt inn en søknad om oppføring av 4 boliger på eiendommen ca. 2002. Rådmannen kan ikke finne i kommunens arkiver at det foreligger søknad om byggetillatelse før den 18.12.2006. Tiltakshaver er opplyst om dette i e-post den 22.1.2010. Videre ble det den 14.12.2004, sak 120/04 i arkivsaksnr. 04/268, vedtatt dele- og byggeforbud for en del områder i reguleringsplanen for Trollaldalen. Området D3 ble medtatt i dette vedtaket. Bakgrunn for vedtaket var at det ble meldt oppstart på endring av reguleringsplanen for Trollaldalen. For detaljerte opplysninger om bakgrunnen vises det til hele sakens dokumenter i kommunens arkiv.

Rådmannen har etter samtaler med tiltakshaver etter at klagen var til behandling i Teknisk Utvalgs møte den 19.1.2010, kommet fram til at det kan være nødvendig å begrunne klagens momenter litt nærmere.

Det vises til punktene i klagen.

- Boliger i Trollaldstunet: Søknaden er mottatt i september 2006 og området A2 er ikke omfattet av dele- og byggeforbudet.
- Søm Herregård: Er ikke omfattet av reguleringsplan for Trolldalen.
- Hus på gnr 55 bnr 35: Bnr. 35 eksisterer ikke så vidt Rådmannen kan se av kommunens kartgrunnlag, men det finnes boliger på eiendommene gnr. 55/ bnr 33, 34 som er godkjent i august 2003 som var før dele- og byggeforbudet. Eiendommene som ligger i området D11 ble da i ettertid omfattet av dele- og byggeforbudet. På gnr. 55 bnr. 36 finnes ingen søknad i kommunens arkiv.
- Leiligheter der tidligere Haugenes mat holdt til: Området er regulert i henhold til reguleringsplan for Haugenes II. Denne har ikke samme rekkefølgekrav som reguleringsplan for Trolldalen. For øvrig er denne tillatelsen blitt foreldet 13.9.2009. Ny søknad er mottatt 11.12.2009 og 4.1.2010, men enda ikke behandlet.
- Snareveien 17 B: Eiendommen ligger i område regulert i reguleringsplan for Haugenes 3. Denne har ikke samme rekkefølgekrav som reguleringsplan for Trolldalen.
- Hemato Eiendom på Sømsveien: Rådmannen kan finne flere søknader hvor foretaket er involvert. Innenfor reguleringsplan for Trolldalen er søknadene på adresser i Trollaldstunet og Trolldalslia. Området er ikke omfattet av dele- og byggeforbudet samt at søknader er mottatt før reguleringsendringen ble vedtatt 29.1.2007.
- Trolldalslia 7 nye boliger: Rådmannen bekrefter at Teknisk Utvalg fattet vedtak den 30.06.2009 om å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 8a for Sømsveien 70. Dette vedtaket er påklaget av naboer og kommunen har ikke mottatt en endelig avgjørelse fra Fylkesmannen på nåværende tidspunkt.

Til orientering:

Rådmannen ønsker i tillegg å opplyse at etter klagen ble lagt fram til behandling av Teknisk Utvalg den 19.1.2010, er det oppdaget at ikke utbyggingsavtalen er på plass. Saksbehandler har under behandling av søknad om rammetillatelse tydelig vært sikker på at utbyggingsavtalen var på plass.

I vurderingen i rammetillatelsen har saksbehandler skrevet at godkjent utbyggingsavtale foreligger. Dette viser seg å være en feil og det kan se ut til at det er en godkjent utbyggingsavtale i en annen del av Trolldalen som er lagt til grunn. Rådmannen beklager denne feilen.

Det skal også bemerkes at tiltakshaver har vært klar over dette under hele søknadsprosessen uten at det er gitt tilbakemelding til saksbehandler om at utbyggingsavtalen ikke er på plass. Rådmannen har fått opplyst av saksbehandler på Kommunaltekniske tjenester at det i ca. 2 år har vært arbeidet med å få på plass en utbyggingsavtale på område D3.

Jamfør rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen § 9 om krav til utbyggingsavtale står det: *Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak av 30. oktober 2006 sak 084/06, jf plan- og bygningsloven § 64 a). Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene, samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen.*

Rådmannen ønsker derfor å opplyse at selv om det er formelt gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, kan utbygging ikke igangsettes før utbyggingsavtale er på plass jamfør reguleringsbestemmelsens § 9. Rådmannen mener tiltakshaver/ansvarlig søker også har et ansvar i at alle rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsen blir fulgt opp før tiltakene kan igangsettes.

Det vises til godkjent rammetillatelse med vilkår for i gangsettingstillatelse av 19.09.2008, sak 595/08 for omsøkte tiltak. Og igangsettingstillatelse for hele tiltaket av 18.09.2009, sak 601/09.

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	006/10
Teknisk utvalg	09.02.10	028/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Cathrine Bie	2009000950	GBNR-200/1308

BEHANDLING AV KLAGE - BIL-SERVICE A/S - 200/1308 STORGATEN 33 - BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL MOTELL

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
2	I 10.06.09	Oddvar Holvik	Gjenpart av nabovarsel
1	I 15.06.09	Sameiet for Storgaten 33 v/Nils Astrup	Merknad.
4	I 26.06.09	Nilsen og Co AS	Rørleggermelding vann og kloakk - innvendig - Godkjent 24,07,09
3	I 02.07.09	Bil-service AS	Søknad om tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling
5	U 21.07.09	glenn.meberg@hotmail.com	Mail Vedr søknad om bruksendring
6	I 20.08.09	Oddvar Holvik	Innsendelse av diverse dokumenter til søknaden
7	I 24.08.09	Oddvar Holvik	Målsatt tegning.
8	S 26.10.09		AVSLAG - BIL-SERVICE A/S - 200/1308 STORGATEN 33 - BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL MOTELL
9	I 16.11.09	Oddvar Holvik	Klage på vedtak - bruksendring fra restaurant til motell - sak 717/09

Dokumenter merket slik er vedlegg til saken.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Bygningsmyndighetens avslag på bruksendring fra restaurant til motell. Kommunen mottok den 16.11.2009 klage fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik. Klagen går ut på at han mener det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser i forhold til parkeringsbestemmelsene.

Rådmannen foreslår å ikke ta klagen til følge jamfør vurdering under.

Fakta:

Søknaden:

Bygningsmyndighetene har den 17.06.09 mottatt søknad om bruksendring til motell i del av Storgata 33. Det er ønskelig å gjøre om til motell med 11 soverom med tilhørende fellesarealer. Samlet bruksareal er oppgitt til 265 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Det er reguleringsplan for Grimstad Sentrum som gjelder. Omsøkte eiendom ligger i område som er avsatt til – Byggeområde, Offentlige bygninger.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden er ikke oversendt sektormyndigheter for uttalelse da det ble ansett at andre myndigheter ikke ville bli berørt av tiltaket og at bruksendringen etter fullstendig gjennomgang ble gitt avslag.

Merknader/protester:

Det foreligger merknader fra Sameiet for Storgaten. I brev av 15.06.09 anføres bl.a. at:

- Samme eier har tidligere søkt om bruksendring fra næring til boligformål. På årsmøte i Sameiet den 28. april ble en slik bruksendring gitt avslag.
- Sameiet ønsker at i et eventuelt vedtak som godkjenner omsøkte bruksendring presiseres at godkjenning ikke omfatter langtidsutleie av motellrom. En slik utleie vil være en omgåelse av Sameiets vedtak om å nekte boligformål.

Søker/tiltakshavers uttalelse til merknader:

Det er ikke mottatt uttalelse fra søker eller tiltakshaver til merknader.

Kommunens vedtak:

Det vises til Bygningsmyndighetens avslag på søknad om bruksendring fra restaurant til motell av 26.10.2009, sak 717/09, som ble vedtatt slik; *Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 17.06.09 avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 31, virkning av reguleringsplan og plan- og bygningslovens §§ 69.3 og 69.4.*

Søknaden omfatter bruksendring til motell i del av Storgata 33.

Omsøkte tiltak er i strid med formålet i gjeldende reguleringsplan (offentlige bygg) og parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune.

Klage:

I brev mottatt 16.11.2009 har Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik påklaget avslaget. I klagen skrives følgende:

”Når Storgaten 33 ble bygget for snart 25 år siden var det også krav til parkeringsplasser. Jeg mener at bygget i utgangspunktet har inndekning av eget behov. Jeg er forundret over at det ikke er tatt hensyn til virksomheten som har vært i lokalet fra det var nytt. Parkeringsbehov fra denne virksomheten faller bort. Etter dagens krav vil det tilsvare 20 p plasser. Den nye virksomheten krever 11 p plasser. Dermed vil ny virksomhet føre til mindre behov for parkering en restaurantvirksomhet. Jeg mener ånden bak parkeringsbestemmelsene for Grimstad kommune er for å sikre et behov. Ikke et redskap for å skape flere p plasser ved en bruksendring fra en næringsvirksomhet til en annen næringsvirksomhet”.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Det vises til vurdering i sak, 717/09 hvor det står; *Etter en konkret vurdering gir bygningsmyndighetene avslag på søknad om bruksendring i medhold av plan- og bygningslovens § 31, virkning av reguleringsplan og plan- og bygningslovens §§ 69.nr 3 og 69.nr 4.(Parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune).*

Omsøkte tiltak er i strid med formålet i gjeldende reguleringsplan, Offentlig bygninger.

Parkeringsvedtektene for Grimstad Kommune sier at det skal være 1 parkeringsplass pr rom for omsøkte virksomhet inklusiv behov for ansatte. Tiltakshaver anfører i brev, mottatt 24.08.09, at seksjonen har 1 parkeringsplass i kjeller, utover det vises til parkeringsplasser i tilknytning til kulturhus.

Bygningsmyndighetene kan ikke akseptere en slik parkeringsløsning, da det anses at dette er i strid med parkeringsvedtekten.

Rådmannen opplyser at tiltaket er avhengig av dispensasjon da gjeldende regulering er avsatt til offentlig formål. Det er ikke søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. I vurderingen i sak 719/09 er det opplyst følgende;

Bygningsmyndighetene gir mulighet for å søke om dispensasjon fra formålet i

reguleringsplan. Det må søkes om dispensasjon, jfr plan- og bygningsloven § 19-1.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

Et vilkår ved en eventuell dispensasjonssøknad vil være at tiltakshaver må dokumentere at kravet i parkeringsvedtektene er oppfylt. Det vises til Pkt 4 bokstav b i vedtektene, Hoteller og lignende (vedlagt).

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som ikke var kjent ved behandling av søknaden jamfør vurderingen.

Rådmannen foreslår derfor ikke å ta klagen til følge.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 26.10.2009, sak 717/09. Klagen fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik datert 16.11.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 19.01.10:

Teknisk Utvalg befarte eiendommen 19.01.10.

TOR ERIKSEN FREMMET FORSLAG OM UTSETTELSE TIL NESTE MØTE.

VOTERING:

Tor Eriksens forslag ble enstemmig vedtatt.

TU-006/10 VEDTAK:

Saken utsettes for behandling i neste møte 09.02.10.

NYE OPPLYSNINGER TIL TEKNISK UTVALGS MØTE 09.02.10:

NYE VEDLEGG TIL SAKEN:

Diverse dokumenter vedrørende parkering hentet i byggesak for oppføring av bygning i Storgaten 33 (6 sider).

I Teknisk Utvalgs møte 19.1.2010 ønsket leder for utvalget en nærmere vurdering av parkeringsplasser tilhørende bygningen i Storgaten 33. Behandlingen ble derfor utsatt til neste møte.

Vedrørende parkeringsdekning:

Rådmannen ønsker å opplyse at det er ansvarlig søkers/ tiltakshavers ansvar å legge fram alle nødvendige opplysninger ved søknad om tiltak, jamfør forskrift om saksbehandling og

kontroll i byggesaker SAK §§ 18 og 19. Så vidt saksbehandler er kjent med har ikke ansvarlig søker/ tiltakshaver på forhånd undersøkt om parkeringsdekningen for bygget er tilstrekkelig. Da Teknisk Utvalg har ytret ønske om en nærmere gjennomgang av parkeringsdekningen for bygget har Rådmannen utført denne oppgaven.

Rådmannen beklager at søknaden ikke har blitt tilstrekkelig opplyst før behandling av søknaden 19.1.2010.

Ved gjennomgang av dokumentasjonen for omsøkte bygning som ligger i kommunens arkiv har Rådmannen funnet at:

Bygget ble omsøkt i 1983 med totalt 111 parkeringsplasser, men i følge internt notat i saken ble det bygd med 124 parkeringsplasser. Det kan derfor se ut til at bygget ble overdimensjonert i forhold til kravet til parkeringsplasser for selve bygningen med tilhørende næringsvirksomheter og boenheter. Rådmannen har ved nærmere gjennomgang av saken kommet fram til at klager/tiltakshaver kan ha rett i at det er dekning for parkering i bygget. Dette på bakgrunn av historikken for bygningen. I tillegg har det kommet fram at kommunen tidligere har hatt en praksis for bruksendring vedrørende parkeringsdekning slik: Dersom et tiltak bruksendres til noe som stiller et lavere krav til parkeringsdekning, settes det ikke krav i forhold til det som er gjeldende parkeringsdekning.

Som i dette tilfelle hvor det etter gjeldende vedtekt til pbl. § 69 nr. 3 ville vært et behov på 22 parkeringsplasser for eksisterende restaurant og ny bruk til motell vil medføre et behov på 11 parkeringsplasser. Rådmannen kan derfor anta at det samme kravet til parkeringsplasser ble stilt den gangen bygget ble bygd med restaurant.

I motsatt fall vil det, dersom ny bruk medfører høyere parkeringsdekning enn eksisterende krav, bli stilt krav om å dekke inn manglende parkeringsplasser i forhold til den vedtekt til pbl. § 69 nr. 3 som til enhver tid gjelder.

Vedrørende reguleringsplan:

Rådmannen ønsker videre å opplyse om at opprinnelig bygg er bygd med blandet formål, næring/bolig. Eiendommen var den gangen også regulert til offentlig formål. Ny reguleringsplan for Grimstad sentrum ble vedtatt i 1991 og reguleringsformålet for eiendommen ble avsatt til offentlig formål tilsvarende eldre reguleringsplan. Rådmannen anser derfor at bruksendring fra restaurant til motell ikke er avhengig av dispensasjon i denne konkrete saken.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg finner klagen fra tiltakshaver Bil-Service A/S v/ Oddvar Holvik datert 16.11.2009 begrunnet og klagen tas derfor til følge jamfør vurderingen over. Kommunens vedtak av 26.10.2009, sak 717/09 oppheves.

Administrasjonen fatter nødvendig tillatelse på delegert myndighet.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	029/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Kjell Bartholdsen	2009000867	GBNR-50/274

INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - BEHANDLING AV KLAGE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 28.05.09	Trude Stavdal	Spørsmål fra nabo om diverse tiltak
2	U 05.06.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	FORESPØRSEL OM TILTAK PÅ JORDENE 10 - GNR 50 BNR 274
3	I 10.06.09	Ingrid og Kolbjørn Lauvand	Melding om tiltak
4	I 11.06.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	Melding om tiltak
5	I 22.06.09	Trude Stavdal	Merknad til melding om tiltak
6	U 04.08.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/273 JORDENE 10 - OVERSENDING AV NABOMERKNAD
7	U 28.08.09	Ingfrid og Kolbjørn Lauvand	INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - RIVING/OPPFØRING AV NY GARASJE/NY VERANDA/FLYTTING INNKJØRSEL - PURRING PÅ UTTALELSE
8	S 08.10.09		INGRID OG KOLBJØRN LAUVLAND - 50/274 JORDENE 10 - OPPFØRING AV NY GARASJE
9	I 17.10.09	Trude Stavdal	Ber om at bygget blir rettet opp i henhold til vedtatt reguleringsplan

Dokumenter merket slik er vedlagt saken.

Sammendrag:

Bygningsmyndigheten mottok 06.11.2009 klage på vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen, Jordene 8. Disse er nabo til tiltakshaver.

Klagen gjelder takvinkel på oppført garasje.
Rådmannen forslår å ikke ta klagen til følge.

Fakta:

Meldingen:

Melding mottatt 12.06.2009 gjelder oppføring av sammenbygd garasje og carport med bruksareal 40,0 m². På bakgrunn av mottatt merknader er meldingen omgjort til ordinær søknad uten at plan- og bygningslovens kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvedelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Fevik med vedtekter vedtatt 30.09.1953 med endringer vedtatt av kommunestyret 14.10.1996, formål boligbygging.

Merknader:

Det er mottatt merknad fra nabo Trude Stavdal, Jordene 8, 4870 Fevik.

Merknadshaver viser til reguleringsbestemmelsens punkt om takvinkel inntil 22° og tiltaket er omsøkt med 30°.

Det vises også til:

- plantegning hvor innvendig høyde viser 2,6 meter, som er 0,2 meter høyere enn i en bolig
- situasjonsplan hvor det ene hjørne er plassert 1,0 meter fra grense
- mønehøyden blir nesten lik merknadshavers husmøne
- garasjens bredde og plassering gir tap av dagslys til kjøkken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

Tiltakshaver har ikke sendt inn kommentarer til merknadene.

Kommunens vedtak:

Kommunen ga i vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 tillatelse til oppføring av garasje med carport. Tillatelsen ble gitt på bakgrunn av tegninger og situasjonsplan.

Klage:

Bygningmyndigheten mottok 06.11.2009 klage på vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09 fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen, Jordene 8. Disse er nabo til tiltakshaver.

Klager krever at garasjen tilpasses reguleringsbestemmelsen med tanke på takvinkel. De krever takvinkel endret fra 30 grader til 22 grader.

Tilsvar til klagen:

Klagen ble 04.01.2010 oversendt tiltakshaver for deres kommentarer.

Tiltakshaver har innen tidsfristen ikke kommet med kommentarer.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Klager ber om at garasjen endres i forhold til vedtatt reguleringsplan.

Reguleringsbestemmelsen sier at bolig kan oppføres med takvinkel 22 grader. Det er ikke spesifikt satt takvinkel for garasjer. Den angjeldende garasje er oppført med takvinkel 30 grader. Dette moment ble også fremført i merknader til saken før vedtak og er slik sett ikke nytt moment.

I forhold til total bygningshøyde så er det kun taket over garasjedel som har møne. Taket over carportdel er med ensidig fall med 10 grader.

Rådmannen peker på at det ikke er fremkommet momenter som ikke lå til grunn før vedtak ble fattet.

Rådmannen foreslår derfor å ikke ta klagen til følge.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 08.10.2009 i sak 674/09.
Klagen fra Trude Stavdal og Knut Terje Gunnuldsen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig avgjørelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	030/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Kjell Bartholdsen	2008001510	GBNR-2/23

GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. BEHANDLING AV KLAGE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 26.10.08	Tom Tellefsen	<i>Mail: Naboklage over ulovlige byggearbeider i Solveien 21.</i>
2	I 14.11.08	Tom Tellefsen	Mail: Purrer på svar på tidligere henvendelse.
3	U 19.11.08	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - KOMMUNEN BER OM REDEGJØRELSE
4	I 19.11.08	Geir G. Skjeldbred	Vedr. henvendelse fra kommunen
5	I 21.11.08	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Søknad om levegg</i>
6	I 22.03.09	Tom Tellefsen	Klage på byggesaksavdelingens manglende oppfølging av ulovlige byggearbeider
7	U 24.04.09	Geir G. Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - MÅ SENDE SØKNAD
9	U 06.05.09	Tom Tellefsen	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - OVERSENDER DOK. TIL T. TELLEFSEN
8	U 06.05.09	Geir G. Skjeldbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - TIDSFRIST FOR INNSENDING AV SØKNAD
10	I 07.05.09	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Søknad om godkjent plassering av levegg/skjermvegg og redskapsbod</i>
11	U 18.05.09	Geir G. Skjelbred	Mail: Vedr. søknad om godkjenning levegg
12	I 19.05.09	Geir G. Skjelbred	Kopi av nabovarsel
13	I 27.05.09	Tom Tellefsen	<i>Klage på tiltak angitt i nabovarsel</i>
15	I 24.06.09	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Uttalelse til naboens merknad.</i>

14	U	24.06.09	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - UTTALELSE TIL MERKNAD
16	U	07.09.09	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - DET MÅ SØKES DISPENSASJON
17	I	17.09.09	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Søknad om dispensasjon.</i>
18	U	24.09.09	Tom Tellefsen	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - NABOVARSEL VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON.
19	I	04.10.09	<i>Tom Tellefsen</i>	<i>Kopi av brev til Geir G. Skjelbred - merknad til plassering av levegg</i>
20	S	20.11.09		GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE - TILLATELSE TIL TILTAK
21	I	09.12.09	<i>Tom Tellefsen</i>	<i>Klage på tillatelse til tiltak - gjerde Solveien 21</i>
22	U	04.01.10	Geir Gordon Skjelbred	GEIR GORDON SKJELBRED - 2/23 - SOLVEIEN 21 - GJERDE M.M. - OVERSENDER KLAGE FOR UTTALELSE
23	I	04.01.10	<i>Geir G. Skjelbred</i>	<i>Uttalelse vedr. klage fra Tom Tellefsen.</i>

Alle dokumenter merket slik er vedlagt saken.

Sammendrag:

Bygningsmyndigheten mottok 14.12.2009 klage på vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 fra Tom Tellefsen, Solveien 19, nabo til tiltakshaver.

Klagen gjelder tillatelse til oppføring av levegg. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 og plan- og bygningslovens § 70 nr 2. Klager mener det er gitt dispensasjon på feil grunnlag. Klager krever leveggen fjernet.

I forhold til plan- og bygningsloven er det i klagen ikke fremsatt nye momenter som ikke var med i vurderingen fram til vedtak.

Rådmannen foreslår å ikke ta klagen til følge.

Fakta:

Søknaden:

Søknad mottatt 08.05.2009 gjelder ettergodkjenning av oppført levegg. Leveggen høyde varierer fra 1,65 til 1,95 meter og lengden er 6,0 meter.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for del av Groosåsen Søndre, Volleveien 2 og 4, vedtatt i kommunestyret 29.01.2001 med formål boligbygging.

Eksisterende forhold:

Leveggen er oppsatt før tillatelse er gitt.

Merknader/protester:

Det er 29.05.2009 mottatt merknad fra nabo Tom Tellefsen. I forhold til plan- og bygningsloven går klagen på: høyde og lengde, leveggen er ulovlig oppført og ulovlig i forhold til plan- og bygningsloven. Klager sier leveggen er over 6,0 meter lang og 1,96 meter høy.

Tiltakshavers kommentarer til merknadene:

Tiltakshaver presiserer at høyden varierer fra 1,65 meter til 1,95 meter.

Kommunens vedtak:

Kommunen ga i vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 godkjenning av den oppførte levegg. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 og plan- og bygningslovens § 70 nr 2 ut fra en vurdering av fordeler og ulemper i forhold til reguleringsbestemmelsen.

Klage:

Bygningsmyndigheten mottok 14.12.2009 klage på vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09 fra nabo Tom Tellefsen, Solveien 19.

Klager er uenig i Bygningsmyndighetens vurdering i forhold til begrunnelse for å gi dispensasjon. Han mener hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Klager fremfører også at leveggen ser forferdelig ut fra hans side. Leveggen fremstår som planker, tett i tett med stående kledningsbord og diverse spikerslag på tvers i 6,0 meters lengde. Videre sier klager at leveggen reduserer utsynet oppover Solveien ved utkjøring fra sin eiendom.

Avslutningsvis ber klager Fylkesmannen om å gjennomgå saken for konkret å vurdere hver enkelt fordel og ulempe opp mot betingelsene for å gi dispensasjon. Skulle Fylkesmannen komme til en annen konklusjon ber klager om at tiltakshaver blir forelagt en konkret frist for fjerning av leveggen.

Tilsvar til klagen:

Tiltakshaver sier at leveggen slutter ca 6-7 meter før veikanten mot Solveien og utgjør ingen fare for trafikken.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av klagen:

Rådmannen ser at tiltaket vil kunne gi noe ulempe for nabo ved vedlikehold av leveggen.

Rådmannen mener likevel at ulempene ikke er så stor at tiltaket må avslås.

Rådmannen mener at de vurderinger som er gjort i forhold til dispensasjon er gjort på bakgrunn av de betingelser som stilles for å kunne gi dispensasjon. I forhold til merknader til søknaden er det i klagen fremført momenter som går på vurdering av begrunnelse for å gi dispensasjon. Dette mener bygningsmyndigheten var godt vurdert ved behandling av dispensasjonssøknaden.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 20.11.2009 i sak 768/09.

Klagen fra nabo Tom Tellefsen, Solveien 19, datert 09.12.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	031/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Carina Alsand	2009001608	GBNR-172/310

ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 20.10.09	Thor Leonard Nilsen	<i>Merknad fra nabo i Homborsundveien 151.</i>
2	I 25.10.09	Haarklau og Lindeberg AS	<i>Søknad om rammetillatelse.</i>
3	U 06.11.09	Haarklau og Lindeberg AS	ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE - MANGELBREV.
4	I 09.11.09	Haarklau og Lindeberg A/S	<i>Rammesøknad. Supplerende illustrasjon Eric A. Ødegård 172/310.</i>
5	U 16.11.09	Haarklau og Lindeberg AS v/Jan Inge Lindeberg	Mailer: Bekrefter at det kommer rammesøknad.
6	I 16.11.09	Haarklau og Lindeberg AS	<i>Dispensasjonssøknad og GABskjema</i>
9	I 16.11.09	Haarklau og Lindeberg AS v/Jan Inge Lindeberg	<i>Søknad om dispensasjon.</i>
7	U 20.11.09	Aust Agder Fylkeskommune; Fylkesmannen i Aust Agder; Statens Vegvesen Region Sør	ERIC A. ØDEGÅRD - 172/310 HOMBORSUNDVEIEN 195 - BOLIG OG GARASJE - BER OM UTTALELSE.
8	I 25.11.09	Statens Vegvesen	<i>Ang. søknad om utvidet bruk av avkjørsel - 172/310 - Homborsund</i>
10	I 09.12.09	Adv. Pål A. Eide	<i>Ang. søknad fra Erik A. Ødegård om tiltak</i>
11	I 09.12.09	Haarklau og Lindeberg AS	<i>Søknad om dispensasjon fra kommunens arealdel og gjenpart av nabovarsel</i>
12	I 18.12.09	Aust-Agder Fylkeskommune	<i>Planavdelingen og kulturminnevernseksjonen anbefaler sterkt utarbeidelse av reguleringsplan.</i>
14	I 15.01.10	Fylkesmannen i Aust Agder	<i>Mail: Miljøvern avdelingen fraråder at det gis dispensasjon</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-meters beltet nær sjø, samt søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan for område, avslås.

Fakta:

Søknaden:

Det er den 26.10.2009 og 10.12.2009 søkt om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø, samt fra plankravet i det omsøkte området. Tiltaket gjelder oppføring av bolig med integrert garasje, i tilknytning til eksisterende SEFRAK- registrerte bygning i Homborsund. Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligområde/havn, og i 100-metersbeltet fra sjøen. Eiendommen blir i dag brukt som fritidseiendom og er plassert ca 10-15 meter fra sjøen, i nær tilknytning til Homborsund brygge. Eksisterende hovedbygning på eiendommen, samt eksisterende uthus er SEFRAK- registrert og iflg. registeret oppført i 1892. Eksisterende uthus ønskes fjernet. Eksisterende hovedbygning/bolig har BYA/BRA på 46/42 m².

Nytt bygg/bolig er i to etasjer med opplyst BYA/BRA på 154/205 m², som derved vil gi et samlet BYA/BRA på 200/247 m². Beregnet grad av utnyttning er oppgitt til å være 14,04%.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært oversendt/forelagt Fylkesmannen, Aust Agder Fylkeskommune, Statens vegvesen samt kommunens planavdeling for uttalelse.

Fylkesrådmannen har i uttalelse datert 18.12.2009 informert om at etter deres vurdering vil det omsøkte tiltakets størrelse samt veitrase som omsøkt være uheldig for totalbilde i dette område. Den nye boligen virker svært eksponert og dominerende over eksisterende bolig/fritidshus som blir liggende i forkant sett fra sjøen. Fylkesrådmannen mener videre at selv om bygningen er relativt lav, vil den etter deres vurdering stenge for mye av utsikten for de bakenforliggende eiendommene. Tiltaket medfører videre en økt bygningslengde på vel 16 meter eksponert mot sjøen. Denne eksponeringen blir forsterket ved at det også er store vindusflater. Fylkesrådmannen mener at det er viktig at området med havnen, sjøbuene og den historiske bebyggelsen blir bevart.

Planavdelingen og kulturminnevernseksjonen anbefaler sterkt kommunen til å oppfordre tiltakshaver å utarbeide en reguleringsplan slik at alle sider ved tiltaket kan belyses alternativt fremme et redusert utkast som tar mer hensyn til eksisterende bolig og uthus, samt vurdere alternativt trasevalg for vei til eiendommen.

Aust Agder fylkeskommune har pr. brev datert 15.01.2010 konkludert med at tiltaket etter deres vurdering er i strid med de nasjonale føringene mht. forvaltningen av strandsona. De nasjonale føringer skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. På denne bakgrunn fraråder miljøvernavdelingen at det gis dispensasjon, og viser til pbl § 19-2 fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørte statlige myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Statens vegvesen har den 25.11.2009 gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel på vilkår.

Planavdelingen i Grimstad kommune har muntlig vært forelagt saken og stiller seg negativt til å gi dispensasjon i den omsøkte saken og mener det bør stilles krav om å utarbeide reguleringsplan for område.

Merknader/protester:

Det er den 23.10.2009 innkommet merknad til søknaden fra nabo Thor Leonard Nilsen i Homborsundveien 151, som mener at den påtenkte utvidelsen av eiendommen vil stenge for en betydelig del av utsikten mot Dybesund og Homborsundfjorden. Han håper at kommunen forholder seg til de gjeldende bestemmelser for bebyggelse i strandsonen og ikke godtar denne utvidelsen av bebyggelsen på eiendommen.

Advokat Pål A. Eide har på vegne av Anne Marit Retterstøl og Øivind Olaisen, eiere av naboeiendom gnr. 17 bnr. 334, Homborsundveien 175, kommet med merknad i brev av 26.10.2009 og med tilleggsopplysninger i brev av 10.12.2009. Han mener at det omsøkte tiltak vil bli liggende rett i fronten mot hans klienters eiendom, noe som vil innebære omfattende reduksjon av deres utsikt mot havet/Homborsund – bukta.

Anne Marit Retterstøl og Øivind Olaisen kjøpte eiendommen og bygde hus på eiendommen i 2003. Det var da lite påregnelig at de kunne forvente en så massiv og høy boligenhet foran sin eiendom mot sjøen – utfra pbl's regler om forbud mot tiltak som omsøkt i strandsonen. Dersom omsøkt tiltak tillates vil det innebære et kvalifisert tilfelle av utsiktsforringelse for hans klienter, noe han mener bør kunne begrunne et avslag på byggesøknad, og viser til Sivilombudsmannens uttalelse i årsmelding 1987 s. 172.

Adv. Pål A. Eide viser videre til at adgangen til dispensasjon nå er betydelig strengere enn etter tidligere pbl. § 7, og viser til den nye bestemmelsen i pbl § 19-1 hvor det må foreligge klar overvekt som taler for dispensasjon, noe han mener at det i dette tilfellet ikke er. Det er et friareal i "bufferonen" mellom hans klients eiendom og omsøkte eiendom. Adv. Pål A. Eide mener at også tilgjengeligheten for allmennheten vil bli skadelidende dersom tiltaket tillates. Adv. Pål A. Eide vil formode at de viktige strandvern hensynene vil slå inn i en sak som dette, og tilføyer at ved å gi en dispensasjon i denne saken vil medføre/skape presedens for andre dispensasjoner i 100 meters beltet.

Adv. Pål A. Eide mener at tiltakshaver bør utrede konsekvenser og ytterligere eventuelle reguleringsmessige virkinger før saken tas opp til avgjørelse. Adv. Pål A. Eide presiserer at hans klienter ikke vil motsette seg en normal utvikling av eiendommen ut fra det behov den skal dekke – altså pen istandsettelse av eksisterende bygning.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

Ansvarlig søker sier i kommentar til protest/merknad mottatt 26.10.2009 at eier av 172/310 Erik Ødegård har til hensikt å flytte inn som fast bosetter med familien på eiendommen. Han viser til at det eksisterende huset er beskjedent både i form og størrelse, og er ikke egnet som bolig for familien Ødegård uten de nødvendige tiltak tegningene viser. Ansvarlig søker opplyser at de ved utvikling av prosjektet har lagt vekt på følgende:

1. Respektere det eldre huset og naboskapet for øvrig, gjennom:
 - A. Beholde huset i oppusset tilstand
 - B. Sett fra kaien og fjorden: la det gamle huset stå i front med alle nye tiltak bak.
 - C. Utforme nye tiltak i flere mindre bygningskropper – så lave og smale som mulig, slik at dominanten fortsatt blir det lave gamle huset.

2. Skape en familiebolig hvor alle indre funksjonelle behov avveies mot hensyn til stedet, dvs. knauser, vegetasjon, nær og fjern virkning. Ivareta behovet for le fra dominerende vindretninger. Fordele funksjonene med en egnet sammenhegn på flere volumer for derigjennom oppnå lave smale bygningskropper av hensyn til naboer og det omkringliggende miljø.

Ansvarlig søker mener videre at naboene Rettersøl/Olaisen som bor bak det omsøkte tiltaket, ved kjøp av deres eiendom måtte påregne at tiltak på gnr/bnr 172/310 var sannsynlig, og at det

omsøkte tiltak balanserer hensynet til begge parter behov. Utsikten fra Homborsundveien 175 vil i følge ansvarlig søker ikke i alvorlig grad bli forringet.

Ansvarlig søker opplyser om at det ikke er regulert inn noe friområde mellom de to eiendommene. Sett fra sjøen, mener han at den påtenkte bebyggelse ikke danner silhuett – men er snarere med på å gjøre bygningsmiljøet ved bryggen hyggeligere, og at dette også medfører ”trygghetsgevinst” i bryggemiljøet ved at det er flere lys i vinduene.

Ansvarlig søker informerer om at de ikke deler Retterstøl/Olaisens syn på at tiltaket utgjør en massiv utbygging. Ansvarlig søker mener at tiltaket derimot ivaretar både rimelige skjønnetshensyn i seg selv- og i forhold til omgivelsene. Ansvarlig søker avslutter med å informere om at tiltaket er løst slik at det blir en naturlig tilføyelse til bygningsmiljøet for øvrig, både i profil, stil og målestokk.

Vurdering:

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel (krav til reguleringsplan), samt plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø), og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området.

Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret.

Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø, samt for plankravet i kommuneplanens arealdel for oppføring av ny enebolig i tilknytning til eksisterende eldre bolig. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at tiltaket ikke forringer allmennhetens bruk av skjærgården/strandsonen, men snarere påstå det motsatte ved at tiltaket vil øke sikkerheten i bådavnsmiljøet, og derved bruksmuligheten av skjærgården. Ansvarlig søker peker på at tomtens sydgrense, grenser mot offentlig parkeringsplass og offentlig bådhavn. Eiendommen er en opprinnelig boligeiendom, som skal beholde denne status når den er ferdig. Å bevare eiendommens status er det som best tjener lokalsamfunnet. Ansvarlig søker/tiltakshaver mener at en regulering av eiendommen neppe vil føre til annen vurdering eller resultat m.h.t. opprinnelig status, og viser til at alle de bygningsmessige tiltak som foreslås ligger alle i ”normalrammer”, slik disse oftest er formulert i reg. planer for småhusområder langs kysten, når det gjelder utnyttingsgrad, gesims og mønehøyder. Ansvarlig søker foreslår derfor å åpne for etablering av ny familiebolig for den innenbyggdsboende familien Ødegård uten å stille krav til særskilt reg. plan.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanens arealdel er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området herunder ivaretagelse av behovet for utbygging av infrastruktur og rekreasjonsarealer. Viktig er også ulemper for naboer og allmennhetens tilgang til friluftsområder. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene.

Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bla. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Bygningsmyndigheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger betydelige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Rådmannens samlede vurdering:

Slik Rådmannen ser det er plassering samt størrelse på prosjektet i forbindelse med det omsøkte tiltak av en slik art at det bør utarbeides en reguleringsplan for område slik at alle sider ved tiltaket kan belyses.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr for dispensasjoner kr. 10 000,- faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om dispensasjon fra plankravet	kr. 5 000,-
+Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-meters beltet.	kr. 5 000,-
=Til sammen	kr. 10 000,-

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg gir Haarklau & Lindeberg AS, organisasjonsnr.937719701 ansvarsrett for søkerfunksjonen i tiltaksklasse 1.

Teknisk Utvalg gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jfr.§§ 11-6 og 1-8, samt vurderingen ovenfor avslag på søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet mottatt 26.10.2009 samt søknad om dispensasjon fra kravet til reguleringsplan mottatt 10.12.2009.

Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av ny bolig i tilknytning til eksisterende eldre bolig.

Det bør p.g.a tiltakets størrelse utarbeides en reguleringsplan for område slik at alle sider ved tiltaket kan belyses.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	032/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Fylkesmannen	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2007002085	GBNR-7/68

SCOTT B NILSEN - GNR.7 BNR.68 HOLBEKKVEIEN 45 - KLAGE PÅ GODKJENNELSE FOR FRADELING AV TO BOLIGTOMTER

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 16.11.07	Scott B. Nilsen	Søknad om deling til bolig
2	I 28.11.07	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Merknad til delingssaken
3	U 12.12.07	Scott B. Nilsen	Ber om mer informasjon
4	I 19.12.07	Apoteket Eiendom AS	Innsending av kart og kommentar til innkommet naboklage
5	S 04.01.08		BM avslår søknad om deling av eiendom
6	I 12.02.08	Scott Bernhard Nilsen	Klage på avslag om fradeling av 2 boligtomter
7	U 10.04.08	Scott Bernhard Nilsen	Mangler nærmere begrunnelse
8	S 17.06.08		TU tar klagen til følge og godkjenner fradeling av to boligtomter
9	U 24.06.08	Scott B. Nilsen; Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Brev med særutskrift av sak 178/08
10	I 11.07.08	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak
11	U 07.08.08	Scott Bernhard Nilsen	Oversender klagen for uttalelse
12	S 16.09.08		TU tar ikke klagen fra Tønnevold til følge og opprettholder godkjenning for deling
13	U 22.09.08	Fylkesmannen v/Justis og Byggesaksavd.	Oversender klagen for endelig avgjørelse
14	I 05.01.09	Fylkesmannen	Ad klage over kommunens vedtak
15	S 10.02.09		TU tar klagen til følge og godkjenner fradeling av to boligtomter
16	U 16.02.09	Scott B. Nilsen; Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Brev med særutskrift av sak 032/09
17	I 02.03.09	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak
18	U 05.03.09	Scott B. Nilsen	Ber om uttalelse til klagen
19	S 12.05.09		TU tar ikke klagen fra nabo til følge

20	U	18.05.09	Fylkemannen v/Justis og Byggesaksavd.	Oversender klagesaken for behandling
21	I	25.05.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Kopi av brev - foreløpig medling i forvaltningssak - forventet behandlingstid 3 - 4 måneder
22	I	22.09.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Kommunens vedtak i sak 032/09, jf. sak 091/09 oppheves og saken henvises til ny behandling i kommunen.
23	S	01.12.09		TU godkjenner fradeling av 2 boligtomter
24	U	09.12.09	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby; Scott B. Nilsen	Brev med særutskrift av sak 250/09
25	I	30.12.09	Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby	Klage på vedtak i sak TU - 250/09
26	U	01.01.10	Scott B. Nilsen	Ber om uttalelse til klagen

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at klage fra Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby datert 30.12.2009, tas til følge, slik at vedtak i sak 250/09 oppheves, og søknad om fradeling avslås.

Fakta:

Historikk: Sakens begynnelse er da søker 16.11.07 søker fradeling av to boligtomter fra eiendommen som fra før er bebygd med en bolig og hvor tidligere uthus også er godkjent for en boenhet. Bygningsmyndigheten avsto 04.01.07 i sak 012/08 søknad om fradeling av to boligtomter med bakgrunn i reguleringsbestemmelsenes begrensning i utnyttelsesgraden. Vedtaket ble påklaget av eier/tiltakshaver Scott Nilsen, og Teknisk Utvalg behandlet klagesaken 17.06.08, sak 178/08:

Teknisk Utvalg tar klagen til følge og gir søker tillatelse til fradeling av 2 boligtomter som omsøkt. Man forutsetter at bebyggelse vil ligge 20 meter fra grense mot jordbruksareal. Bebyggelsen vil ligge innenfor den maksimale utnyttelsesgraden.

Ved brev av 11.07.08 påklages vedtak i sak 178/08 av Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby.

Teknisk Utvalg behandlet den nye klagen 16.09.08 i sak 219/08, hvor utvalget ikke fant å kunne ta klagen til følge, men opprettholdt sitt vedtak i sak 178/08.

Klagen ble etter dette oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse, og ved brev av 05.01.09 opphever Fylkesmannen kommunens vedtak i sak 178/08 og henviser saken til ny behandling med følgende begrunnelse:

Fylkesmannen vil påpeke at kommunen v/Teknisk Utvalg ikke har gitt noen begrunnelse for vedtaket slik fvl. §§24 og 25 krever. Det er ikke påvist hvilke "særlige grunner" som eventuelt ansees å begrunne en dispensasjon fra reguleringsplanen etter pbl § 7, eller eventuelt hvorfor man vurderer tiltaket til å være i samsvar med planen. Kommunens administrasjon har innstilt på å avslå søkanden.

På denne bakgrunn er fylkesmannen kommet til at det er begått saksbehandlingsfeil som det er grunn til å regne med kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Kommunens vedtak blir derfor å oppheve, og saken sendes tilbake for ny behandling.

Fylkesmannen har i sitt brev av 05.01.09 bedt om at kommunen ved ny behandling kartlegger hvordan melding om vedtak i sak 012/08 av 04.01.08 ble sendt ut, samt begrunne/dokumentere nærmere hvorfor man mener at klagefristen etter fvl § 29 er overholdt, eventuelt må det vurderes oppreisning for fristoversittelse etter fvl. § 31. Dette ble behandlet og avklart av Teknisk Utvalg 15.01.09 i sak 032/09.

Vedtak i sak 032/09 ble påklaget nabo Tønnevold/Olsen Sundby ved brev mottatt 04.03.09 og Teknisk Utvalg fattet følgende vedtak 12.05.09 i sak 091/09:

Klagen fra Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby datert 02.03.09 tas ikke til følge.

Tomtene som søkes fradelte, ligger inn under reguleringsplanen for Holbekk som ble vedtatt av Grimstad kommune 18.10.99. Parsellen som er på rundt 5 da, er merket i planen med B20 som eksisterende boliger. I henhold til planbestemmelsen §3, pkt. 3-1 skal området brukes til bolig med tilhørende garasje og uthus. Videre går det frem eksplisitt av pkt. 3-3 litra a og c at bebygde områder kan fortettes. Bebyggelse av de to omsøkte tomtene vil ligge godt innenfor den maksimale utnyttelsesgraden som er fastsatt i reguleringsplanens §3-7b. Utføring av byggene vil bli utført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Buffer mot jordbruksareal: Bebyggelse vil ligge innenfor 20 meters grensen mot jordbruksareal, slik at det ikke oppstår noen interessekonflikt mellom byggingen og jordbruket.

Videre er det en fortetting i et område med god infrastruktur. Utbyggingen er i tråd med kommunens ønsker om fortetning i eksisterende områder.

Fylkesmannen har ved brev av 22.09.09 opphevet vedtak i sak 091/09 og henvist saken til ny behandling av kommunen. I brevet er blant annet følgende anført:

Fylkesmannen har tatt stilling til hvorvidt fradeling av parseller fra den aktuelle eiendommen er i strid med reguleringsplanens bestemmelser i vedtaket av 02.08.05. Det er 3 tomter i område B20. Fylkesmannen kom til at plankartet med tegnforklaring fastsetter rettslig bindende tomtedeling i område B20. Planen har særskilte bestemmelser knyttet til den enkelte tomt om max. 180 BYA på 180 kvm. En fradeling av parsell slik at antall tomter økes vil da være i strid med planen og krever dispensasjon etter § 7. Det må påvises "særlige grunner" for at det skal være adgang til å dispensere.

Kommunen v/planutvalget har i vedtak 10.02.09 etter Fylkesmannens syn uriktig lagt til grunn at fradelingen av 2 parseller er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser, og har derfor ikke tatt stilling til dispensasjonsspørsmålet.

Fylkesmannen er på denne bakgrunn kommet til at kommunens vedtak må oppheves og at saken/søknaden behandles på nytt av kommunen. Dersom kommunen finner at det er grunnlag for å dispensere fra planens bestemmelser om tomteinndeling må kommunen eventuelt også avklare/fastsette utnyttelsesgraden for den gjenværende og de 2 nye tomteparsellene, jfr. planbestemmelsen om BYA på max. 180 kvm for gnr/bnr. 7/68. Det må eventuelt dispenseres også fra denne bestemmelsen for å få adgang til å oppføre en vanlig boligbebyggelse på den enkelte parsell.

Etter dette ble saken på ny behandlet av Teknisk Utvalg 01.12.2009 i sak 250/09 hvor følgende ble vedtatt:

Teknisk Utvalg tar klage fra søker, på vedtak i sak 012/08, til følge, og gir tillatelse til fradeling av 2 boligtomter som omsøkt.

Tomtene som søkes fradelte, ligger inn under reguleringsplanen for Holbekk som ble vedtatt av Grimstad kommune 18.10.99. Parsellen som er på rundt 5 da, er merket i planen med B20 som eksisterende boliger. I henhold til planbestemmelsen §3, pkt. 3-1 skal området brukes til bolig med tilhørende garasje og uthus. Videre går det frem eksplisitt av pkt. 3-3 litra a og c at bebygde områder kan fortettes.

Søker gis dispensasjon etter §7 med bakgrunn i at det i pkt 3-3 litra a og c kan fortettes i bebygde områder. Utføring av byggene vil bli utført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Buffer mot jordbruksareal:

Bebyggelse vil ligge utenfor 20 meters grensen mot jordbruksareal, slik at det ikke oppstår noen interessekonflikt mellom byggingen og jordbruket. Videre er det en fortetting i et område med god infrastruktur. Utbyggingen er i tråd med kommunens ønsker om fortetning i eksisterende områder. Teknisk Utvalg finner at det er grunnlag for å dispensere fra planens

bestemmelser om tomteinndeling og gir tillatelse til oppføring av vanlig boligbebyggelse på den enkelte parsell. Det bør tilstrebes en tilsvarende utnyttelsesgrad som hoveddelen av planen legger til grunn, jfr. reguleringsbestemmelsene om BYA på max. 180 m² pr. nye tomt.

Klage: Ved brev av 30.12.09 påklager Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby vedtak i sak 250/09, og opprettholder sine tidligere argumenter.

Uttalelse: Klagen ble 01.01.10 oversendt søker for uttalelse, men det er innen fristen 20.01.10 ikke innkommet uttalelse til klagen.

Vurdering:

Rådmannen finner på bakgrunn av klage fra nabo Tønnevold/Sundby datert 30.12.09, å måtte anbefale at klagen tas til følge, slik at vedtak i sak 250/09 oppheves og søknad om fradeling av to boligtomter avslås, jfr. Rådmannens vurderinger i saken 012/08, 178/08, 219/08, 032/09, 091/09 og 250/09, og reguleringsbestemmelsenes § 3.7a.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg tar klage datert 30.12.09 fra Bodil Tønnevold og Arne Olsen Sundby til følge, og opphever vedtak i sak 250/09. Søknad om fradeling av to boligtomter, som vist på søknad datert 16.11.07, mottatt 27.11.07, avslås med hjemmel i pbl § 31, § 7.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	033/10

Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.:	Greta Gjeruldsen	2009001664	GBNR-14/190

KATRINE JACOBSEN - GNR.14 BNR.190 ARENDALSVEIEN - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1 I	04.11.09	Ark. Sverre Halvorsen	Søknad om deling av eiendom til boligformål
2 U	27.11.09	Ark. Sverre Halvorsen	Ber om dispensasjonssøknad
3 I	02.12.09	Ark. Sverre Halvorsen AS	Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.
4 U	07.12.09	Fylkesmannen v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen; Vegvesenet	Oversendes for uttalelse
5 I	15.12.09	Fylkeskommune	Forhåndsuttalelse
6 I	15.12.09	Statens vegvesen	Avkjøringstillatelse

Dokumenter merket slike r vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om fradeling av boligtomt, ikke godkjennes.

Fakta:

Søknad: Det søkes om fradeling av en boligtomt på 1,3 daa fra hovedeiendommen som er på 7,5 daa. Søker begrunner dispensasjonssøknad slik:

- Tomta ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Ingen dyrbar mark
- Nær kommunal vann og avløpsledning
- Ingen konflikt med naturvern-, kulturvern-, friluftsinnteresser eller landskapsinteresser

Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra nærmeste nabo, eier av gnr.14 bnr.143, A.G. Hegnar og Sveinung Aarseth, som ber om at utbygging skjer på en skånsom måte i forhold til terrenget/naturen og m.h.t. innsyn til deres eiendom.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor Kommunedelplan for Grimstad Sentrum (vedtatt 2008) og er avsatt til boligformål.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Vegvesenet for uttalelse. Det foreligger uttalelse fra Vegvesenet som primært vil ha færre avkjørsler, men som pga avkjørsel fra eksisterende garasje anser det for sikrere å fjerne denne med tanke på manøvrering ut og inn nær riksveien. Vegvesenet har gitt dette svaret som uttalelse og ikke som et enkeltvedtak, fordi det i Kommunedelplanen er et plankrav før eventuell utbygging i området. Fylkeskommunen har ved brev av 15.12.09 meddelt at de frarår søknaden p.g.a. avstanden til sjøen (ca. 40 meter) og spesielt pga faren for eksponering mot Vikkilen.

Vurdering:

Dispensasjon: Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 og § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent kommunedelplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen. Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området herunder ivaretagelse av behovet for utbygging av infrastruktur og rekreasjonsarealer. Viktig er også ulemper for naboer og allmennhetens tilgang til friluftsområder. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bla. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt, dersom det gis dispensasjon for fradeling av boligtomt som omsøkt. Dette fordi ulempene ved tiltaket blir klart større enn fordelene ved søknaden. Dette begrunnes i at området ligger meget sentrumsnært, avkjørsler fra riksveien m.h.t. trafiksikkerhet og en samlet utnyttelse av området klart vil kunne bli skadelidende dersom det fradeles/bygges ut, uten at alle forhold omkring utnyttelse av området vurderes. Det er også store friluftsinnteresser knyttet til deler av område blant annet ved badestrand, turstier mv.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr.5.000 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.3 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 11-6 og § 1-8, jfr. § 19-2, søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 14 bnr.190 som vist på søknad mottatt 04.11.09 og 03.12.09, jfr ovenstående vurdering.

Søker, Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS, organisasjonsnr. 979213611, godkjennes som ansvarshavende for søkerfunksjonen, med bakgrunn i sentral godkjenning..



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	034/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Fylkesmannen	Teknisk sektor	2008001259	GBNR-31/24
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen		

PER MADSEN - GNR.31 BNR.24 HESNES - KLAGE PÅ TEKNISK UTVALGS GODKJENNELSE AV NY BRYGGE PÅ HYTTEEIENDOMMEN OG KLAGERS ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING AV VEDTAK I SAK 253/09

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 19.08.08	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Søknad om tiltak - rammetillatelse - riving og gjenoppføring av hytte, garasje/bod og brygge.
2	U 10.09.08	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Foreløpig svar
3	U 28.10.08	Fylkeskommune; Fylkesmannen	Oversendelse for uttalelse
4	I 11.11.08	Fylkesrådmannen	Uttalelse til tiltak
5	I 01.12.08	Fylkesmannen	Mail: Ber om utsettelse av svarfrist med 2 uker
6	I 10.12.08	Fylkesmannen	Miljøvernavdelingen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon.
7	S 20.01.09		TU godkjenner riving av hytte og garasje/bod og brygge og oppføring av ny hytte, bod/gjesterom og brygge
8	U 27.01.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS; Fylkesmannen v/Miljøvernadvd.;	Brev med særutskrift av sak 005/09
9	I 18.02.09	Fylkesmannen	Fax: Klage på kommunens vedtak om å innvilge disp. for oppføring av brygge
10	U 20.02.09	Arkitekt Bengt G. Michalsen AS	Oversender klagen fra Fylkesmannen for uttalelse
11	I 13.03.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Uttalelse til Fylkesmannens klage med endret tegning
12	U 23.03.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om tegning av brygge
13	I 31.03.09	Bengt G. Michalsen	Tegninger vedr endret plassering og størrelse på brygge
14	U 14.04.09	Fylkesm. v/Miljøvernadvd.;	Oversender endret søknad om brygges plassering

15	I	24.04.09	Fylkeskommune	Forhåndsuttalelse til klage
17	I	12.05.09	Fylkesmannen	Forhåndsuttalelse til søknad om dispensasjon
16	S	09.06.09		TU godkjenner endret plassering av brygge
18	U	17.06.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS; Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkesrådmannen	Brev med særutskrift av sak 108/09
19	I	09.07.09	Fylkesmannen i Aust-Agder	Mail: Fylkesmannen krever at vedtak i sak 108/09 omgjøres - oppsettende virkning.
20	U	05.08.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om uttalelse til Fylkesmannens klage og anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket
22	I	07.10.09	<i>Ark.Bengt G. Michalsen AS</i>	<i>Ber om at kommunens vedtak opprettholdes men med nok en reduksjon av bryggestørrelsen.</i>
21	S	01.12.09		<i>TU tar klagen fra Fylkesmannen til følge og opphever vedtak i sak 108/09, og godkjenner endret søknad mottatt 09.10.09</i>
23	U	19.10.09	Fylkesrådmannen; Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Ber om uttalelse til tegning mottatt 07.10.09.
24	I	27.10.09	<i>Fylkeskommune</i>	<i>Fraråder sterkt å gi dispensasjon for omsøkte brygge</i>
25	U	03.11.09	Fylkesrådmannen	Brev om eventuell klage
26	I	10.11.09	<i>Fylkesmannen</i>	<i>Fraråder sterkt at det gis dispensasjon for anlegging av brygge som omsøkt.</i>
27	U	09.12.09	Ark Bengt G. Michalsen AS; Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Brev med særutskrift av sak 253/09
28	I	21.12.09	<i>Fylkesmannen i Aust-Agder</i>	<i>Vedtaket i sak 253/09 påklages - ber om at klagen gis oppsettende virkning.</i>
29	U	30.12.09	Ark.Bengt G. Michalsen AS	Ber om uttalelse til klagen

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at Fylkesmannens klage datert 12.12.09 over Teknisk Utvalgs vedtak i sak 253/09 tas til følge. Samtidig anbefaler Rådmannen at klagen gis oppsettende virkning.

Fakta:

Historikk: Det ble 19.08.08 blant annet søkt om riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge med annen plassering enn nåværende. Dette på grunn av værforholdene samt at ny brygge skal være en kombinasjon med landfast front og flytende bølgebrytere, og vil derfor oppta mindre areal på land enn den eksisterende brygga. Ny brygge var søkt med et areal på ca. 26 m² mens eksisterende brygge i dag har et areal på ca. 32 m².

Teknisk Utvalg godkjente 20.01.09 i sak 005/09 tiltaket. Ved brev av 18.02.09 påklaget Fylkesmannen vedtaket om riving av eksisterende brygge og oppføring av ny. Klagen ble oversendt søker for uttalelse, og ved brev med situasjonsplan datert 13.03.09, ble det søkt om en annen plassering. Det ble nå søkt om plassering av brygga ca. 32 meter lengre mot vest i forhold til eksisterende brygge, mens opprinnelig søknad viste brygge plassert ca. 22 meter lengre vest enn eksisterende brygge. Dvs. siste søknad om plassering av brygga er 10 meter lengre vest enn søknad av 19.08.08. Eksisterende brygge med tilhørende trapp/platting som går over et bredt felt ned mot sjøen, fjernes. Det samme gjelder brygge/utstikker plassert

samme sted som søknad av 19.08.08 viste ny brygges plassering. Teknisk Utvalg vedtok 09.06.09 i sak 108/09 følgende:

Teknisk Utvalg godkjenner søknad om oppføring av brygge som vist på søknad datert og mottatt 13.03.09. Som særlige grunner for å gi dispensasjon nevnes at planlagt tiltak gir omtrent halvert bryggeareal på eiendommen, og at ny plassering passer bedre inn i terrenget og gir begrenset silhuettvirkning mot bakenforliggende odde. Beliggenheten av bryggen i en liten "buk" krever begrensede terrengmessige inngrep under havnivå (hovedsakelig fjerning av løse steiner). Dagens trapp/platting som okkuperer et bredt felt ned mot sjøen vil bli fjernet og åpnet opp for allmennheten ved at terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige form. I tillegg fjernes eksisterende utstikker for fortøyning. Dvs at to bryggeanlegg reduseres til en mindre brygge godt tilpasset i terrenget, noe som dermed vil virke mindre privatiserende på eiendommen. Naturlig farled er utenfor området til planlagte tiltak, slik at brygga ikke vil begrense tilgjengeligheten for sjøveisfarende. Allmennhetens tilgang til eiendommen og omkringliggende områder vil ikke bli forringet av tiltaket. Tiltaket ansees heller ikke å påvirke det biologiske mangfoldet i området.

Ved brev av 08.07.09 påklager Fylkesmannen vedtak 108/09. Klagen ble oversendt søker, men det kom ingen uttalelse innen risten 20.08.09. Men i forbindelse med behandling av saken 13.10.09 kom det , 07.10.09, brev med endret tegning fra ansvarlig søker. Saken ble derfor utsatt for behandling, og oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse. Ved brev av 27.10.09 meddelte Fylkeskommunen at de frarår søknaden, fordi ny brygge er plassert slik at den vil privatisere strandsonen ytterligere. Fylkesmannens Miljøvernnavdeling opprettholder sin uttalelse i brev av 12.05.09 om å sterkt fraråde at det gis dispensasjon for brygge.

Teknisk Utvalg behandlet saken i møte 01.12.09 i sak 253/09 og vedtok å oppheve vedtak i sak 108/09, samt å godkjenne endret søknad mottatt 09.10.09.

Klage: Fylkesmannen har ved brev av 21.12.09 påklaget vedtak i sak 253/09, samtidig som han ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Uttalelse: Klagen ble 01.01.10 sendt ansvarlig søker for uttalelse, men det er innen fristen 14.01.10 ikke mottatt slik uttalelse.

Særlige opplysninger: Da søknaden er påbegynt før 01.07.09 behandles søknaden etter Plan og bygningslovens bestemmelser som gjaldt før 01.07.09.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurdering i sak 108/09 og 253/09 hvor følgende ble anført:

Dispensasjoner: Søknad om ny plassering og utforming av brygga må behandles som dispensasjonssøknad i forhold til arealformålet i Kommuneplanen og byggeforbudet i PBL § 17-2. Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og arealplaner dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Lovens krav vil da være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at det ikke foreligger en overvekt av "særlige grunner" som taler for, å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter PBL § 7.

Rådmannen har vurdert Fylkesmannens klage av 21.12.09 og anbefaler at denne tas til følge. Dette begrunnes i at tiltaket er i strid med gjeldende bestemmelser i pbl og at det ikke foreligger særlige grunner for å kunne dispensere fra disse bestemmelsene, jfr. ovenstående.

Avgjørelse om eventuell utsatt iverksetting av tiltaket som skal behandles i h.h.t. Forvaltningslovens § 42. Det vises ellers til Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92. Beslutning om utsatt iverksetting er basert på fritt skjønn. Sivilombudsmannen har uttrykt vurdering slik: *Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering om klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selv klagesaken.* Et viktig moment i denne avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfellet er slik at en klage bør medføre utsatt iverksetting av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Også sakens sannsynlige utfall vil således være et moment i avveiningen.

Rådmannen finner på bakgrunn av at tiltaket ikke er reversibelt å måtte anbefale at vedtaket gis oppsettende virkning, slik at klagesaken avgjøres før eventuelt tiltaket kan igangsettes. Vedtak som gjelder oppsettende virkning, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men spørsmålet kan bringes inn for Fylkesmannen på eget initiativ.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg tar til følge, klage datert 21.12.2009 fra Fylkesmannen, slik at vedtak i sak 253/09 oppheves, og endret søknad datert 09.10.09 avslås, jfr. pbl § 7, § 17-2, § 20-6, § 93 og § 95. Avslaget begrunnes i at det ikke foreligger særskilte grunner for å godkjenne brygge plassert som omsøkt p.g.a. de store terrenginngrepene, større privatisering av eiendommen og konsekvenshensyn ved senere tilsvarende søknader, jfr. ovenstående vurdering.

Teknisk Utvalg gir, etter anmodning fra Fylkesmannen ved brev av 21.12.2009, klagen oppsettende virkning, slik at tiltaket ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort, jfr. ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	035/10

Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.:	Greta Gjeruldsen	2009001780	GBNR-39/22

BJØRN TORE OLSEN - GNR.39 BNR.22 MOYSANDEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV ANNEKS TIL HYTTE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 19.11.09	Ark.ktr.Kjell Jensen AS	<i>Mail: Søknad om rammetillatelse.</i>
2	U 26.11.09	Ark,ktr. Kjell Jensen AS	Ber om flere opplysninger
3	I 30.11.09	Ark.Ktr.Kjell Jensen AS	Søknad om dispensasjon
4	U 05.12.09	Fylkesm.v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
5	I 10.12.09	Fylkeskommune	<i>Fraråder kommunen å gi dispensasjon men kan akseptere et mindre tilbygg.</i>
6	I 21.12.10	Fylkesm. v/Miljøvernadv.	Ingen merknad

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for oppføring av anneks til hytte, anbefales avslått.

Fakta:

Søknad: Det søkes om oppføring av anneks med bebygd grunnflate 24m², plassert 4 meter fra nabogrensen. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet. Søker anfører i dispensasjonssøknaden at bygget er tenkt nytt til opphold- og soverom, fordi eksisterende hytte er liten og trang og tiltakshaver har behov for oppholdsareal og lagringsplass. Søker mener det er vanskelig å få til et tilbygg til eksisterende hytte både planmessig og topografisk. Dersom anneks med opphold/soverom ikke kan aksepteres ber søker om at bygget godkjennes som bod.

Uttalelse: Søknaden er oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse og det er 10.12.09 mottatt uttalelse fra Fylkeskommunen som meddeler at de frarår søknad om frittstående anneks, men at et mindre tilbygg til hytta kan aksepteres. Fylkesmannens Miljøvernavdeling har ved mail mottatt 21.01.10 meddelt at de ikke har merknader til søknaden fordi tiltaket ikke vil være i strid med nasjonale og/eller regionale miljøinteresser.

Planstatus: Eiendommen ligger i Kommuneplanens LNF-område i Sone 1, og inntil område avsatt til Camping/reiseliv i samme planen av september 2007.

Vurdering:

Dispensasjoner: Tiltaket er i strid med pbl § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av denne loven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulemperne. En godkjent kommuneplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Rådmannen vil presisere at kommunen fører en meget restriktiv linje m.h.t. frittliggende bygninger på hytteeiendommene, slik at det ikke skal være mer enn bygning på hver eiendom. Eventuelle plassbehov må derfor løses som tilbygg til eksisterende hytte og innenfor de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen, m.h.t. størrelse mv. Rådmannen kan ikke se at søknaden inneholder opplysninger som tilsier at det kan anbefales dispensasjon for omsøkte anneks, og konkluderer derfor med at hensynene bak kommuneplanens formål (LNF-område) vil bli vesentlig tilsidesatt ved å spre bygningene på eiendommen som omsøkt. Det må også opplyses om at en dispensasjon fra byggeforbudet for frittliggende anneks på hytteeiendommer, vil kunne utløse mange tilsvarende søknader for sammenlignbare eiendommer/områder i kommunen. Dette vil kunne resultere i store ulemper for allmenne friluftinteresser.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr. 7.000 må betales.

2.2.	Tiltak som behandles etter melding (pbl §§ 81, 85, 86 ab) §86a Mindre tiltak på bebygd eiendom	kr. 2.000
2.3	Dispensasjonssøknader Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg gir ikke dispensasjon fra pbl § 11-6, jfr. § 19-2, og avslår søknad om oppføring av anneks på gnr. 39 bnr.22, som vist på søknad datert 19.11.09 og 30.11.09, jfr. ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	036/10

Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.:	Greta Gjeruldsen	2009001898	GBNR-74/20

OLE CHRISTIAN ALSAND - GNR.74 BNR.20 KJØRVIGA - SØKNAD OM FRADELING AV HYTTETOMT

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 18.11.09	Ole Christian Alsand	Søknad om deling - hyttetomt.
4	I 01.12.09	Statens Vegvesen	Utvidet bruk av avkjørsel gis på vilkår.
5	I 15.12.09	Stein Møretrø	Merknad
2	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernavd.; Fylkeskommunen	Oversendt for uttalelse
3	I 15.01.10	Fylkeskommune	Planavdelingen fraråder dispensasjon.

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon og fradeling av ny hyttetomt, avslås.

Fakta:

Søknaden: Det søkes om fradeling av en hyttetomt på ca. 0,6 daa. Parsellen ligger i og inntil eksisterende hytteområde, og delvis innenfor 100 metersbeltet til sjøen. Søker anfører at dispensasjon kan gis fordi:

- det er i eksisterende hyttefelt
- der er felles bryggeanlegg
- adkomstvei helt fram
- parkeringsplasser
- tomta er pr. i dag ikke brukt til friluftsjakter
- allmennhetens ferdsel går via stier ned til sjøen

Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra eier av hytteeiendommen gnr.74 bnr.86, Stein Møretrø, som anfører at han er nærmeste nabo til omsøkte hyttetomt. Han er sterkt kritisk til ytterligere en hyttetomt, tett inntil hans hytte, fordi de siste årene er bygd flere nye hytter nær hans eiendom. Han mener at omsøkte hyttetomt ikke får egen uteplass, men at hans eiendom vil få forringet ute/lekeareal. Han motsetter seg derfor at det gis tillatelse til søknaden. Søker har i brev av 16.12.09 gitt uttalelse til naboens merknad.

Planstatus: Omsøkte tomt ligger i kommuneplanens til landbruks-, friluftsjakter-, og naturområde (LNF) sone 1, vedtatt av kommunestyret 24.09.07.

Eksisterende forhold: Omsøkte hyttetomt ligger i et eksisterende uregulert hytteområde, hvor det er privat vei fra Fylkesveien inn til området.

Uttalelser/tillatelse fra annen myndighet: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Vegvesenet for uttalelse/behandling. Vegvesenet har ved brev av 01.12.09 gitt avkjøringstillatelse på vilkår. Fylkeskommunen har ved brev av 15.01.09 meddelt at de frarår dispensasjon, og at de sterkt anbefaler kommunen å oppfordre tiltakshaver å utarbeide en reguleringsplan for området, slik at alle forhold omkring utbygging blir avklart.

Vurdering:

Dispensasjoner: Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen. Søknaden må behandles som dispensasjonssøknad i forhold til pbl § 1-8 og § 11-6.

Rådmannen vil også opplyse om at søker/grunneier har fått førstegangbehandlet en reguleringsplan for hytter på sin eiendom, som ligger litt syd/sydvest for omsøkte hyttetomt. Det er derfor beklagelig at ikke ny hyttebebyggelse kan avvente og legges innenfor hyttetomter i denne reguleringsplanen. Det er, og har vært, et stort byggepress på Stølehalvøya og fradeling av flere hytte- og boligtomter utenfor regulert område gjør dette presset enda større. Søker har også ferdig regulerte boligtomter innenfor Støle 1. Dersom det gis dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanen for nye tomter har det ikke vært stilt tilsvarende krav til deltagelse for felles veg og kloakkløsning, men Teknisk Utvalg vedtok 12.06.06 i sak 079/06 følgende:

Teknisk utvalg vedtar at ved fradeling eller bebygging av tomter på Støle skal det stilles som vilkår at det tinglyses et pantedokument begrenset oppad til kr. 60 000,- på hver enkelt eiendom som bidrag til felles løsninger i området opp til inntil 100 enheter totalt på Støle (hytter og boliger). Eksisterende hytter regnes som 0.3 enhet. Nye hytter og boliger regnes som 1 enhet.

Det må også tas med at sivilombudsmannen har i en uttalelse inntatt i årsmeldingen fra 1990 side 166 (sak 1007/88) om dispensasjon fra byggeforbud etter den tidligere strandplanloven for oppføring av hytte, akseptert at det kan legges vekt på konsekvensbetraktninger, men under forutsetning av at de er bygget på tilsvarende saker som er direkte og faktisk sammenlignbare. I den konkrete saken hadde ombudsmannen ikke innvendinger mot bygningsmyndighetens begrunnelse om at dispensasjon ville kunne utløse krav om dispensasjon i så mange sammenlignbare tilfeller at det samlet sett ville kunne føre til at allmenne friluftinteresser eller andre arealdisponeringshensyn ble skadelidende. Rådmannen anser at det for hvert enkelt tiltak er nødvendig å vurdere konsekvenshensyn for framtiden i uregulerte områder som allerede er godt utnyttet og som ligger i nærhet til strandsonen og 100-metersbeltet til sjøen. En dispensasjon for fradeling i dette området som omfattes av et generelt dele- og byggeforbud vil etter Rådmannens vurdering kunne åpne opp

for en uheldig presedens for senere og lignende saker i området. En tillatelse til fradeling vil også kunne føre til en ytterligere begrensning av tilgang til sjø- og friluftsområder for allmennheten.

Rådmannen har, på bakgrunn av forannevnte forhold, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt, og fordi ulempene ved å gi dispensasjon klart er større enn fordelene. Rådmannen anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon for fradeling av omsøkte hyttetomt fordi tomte ligger i hundremetersbeltet langs sjøen og bebyggelse på tomte vil kunne være til hinder for allmenn ferdsel i området, samtidig som det vil kunne vanskeliggjøre en eventuell reguleringsplan i framtiden. Pågående planarbeid på søkers eiendom bør kunne tilfredsstille søkers behov for nye hyttetomter.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr.5.000 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.3 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 19-2, jfr. § 11-6 og § 1-8, søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomt, som vist på søknad mottatt 17.12.09, jfr ovenstående vurdering.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	037/10

Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.:	Greta Gjeruldsen	2009001865	GBNR-169/31

REIDUN HAUGETO - GNR.169 BNR.31 KJEKSTAD - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV UTESTUE PÅ EKSISTERENDE VERANDA TIL HYTTE

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 08.12.09	Reidun Haugeto	<i>Melding om tiltak. Dispensasjonssøknad - utestue på eksisterende veranda</i>
2	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
3	I 11.01.10	Fylkeskommunen	<i>Mail: Forhåndsuttalelse</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler å godkjenne søknad om dispensasjon for oppføring av utestue (tilbygg) til eksisterende hytte.

Fakta:

Søknad: Det søkes om oppføring av utestue (17m²) som tilbygg til eksisterende hytte og plassert på eksisterende veranda. Minsteavstand til sjøen er ca. 65 meter og 21 meter til annen bygning. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet. Søker angir som begrunnelse for dispensasjon fra pbl § 1-8 og § 11-6 at tiltaket ikke vil være til noen ulempe/hinder for allmenn ferdsel i området. Vei/sti forbi hytta ligger mellom hytta og sjøen, og avstand fra nærmeste vei/sti er ca. 13 meter.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor Kommuneplanens LNF-område i Sone 1 (vedtatt september 2007).

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse. Det er kommet mail fra Fylkeskommunen 11.01.2010 som har vurdert tiltaket om at det ikke i vesentlig grad berører regionale interesser, men minner om at slik søknader skal begrunnes og avveies etter § 19-1 og § 19-2.

Vurdering:

Saksbehandling: Tiltaket er meldt etter § 86a, men da tiltaket er avhengig av dispensasjon omgjøres meldingen til søknad, og behandles etter § 93.

Dispensasjon: Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 1-8 og

§ 11-6. For å kunne gi dispensasjon, beror på skjønnsmessig vurdering om dispensasjon kan gis. Ingen har krav på dispensasjon, og det skal ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller og etter en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Bygningsmyndigheten skal vise særskilt tilbakeholdenhet med å dispensere fra arealplaner (som kommuneplanen i dette tilfelle) og byggeforbudet i hundremetersbeltet.

Kommuneplanen er blitt til gjennom en lang og grundig prosess. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta, ikke vil bli skadelidende, dersom dispensasjon gis.

Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon gis. Ved vurderingen av om dispensasjon bør gis, må bygningsmyndigheten også ta hensyn til at kystkommunene er utsatt for et stort press etter hytter/ fritidsbebyggelse.

Rådmannen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette begrunnes i at utestuen faktisk vil gi en avskjerming av del av eksisterende veranda for allmennheten som bruker vei/sti og sjøen som ligger mellom hytta og sjøen.

Gebyr: Behandlingsgebyret kr. 7.000 må innbetales. Faktura ettersendes søker.

2.5 Tiltak som behandles etter søknad (pbl § 93)

2.5.1 Bolig/rekkehus/flermannsbolig/hytte/fritidseiendom

- mindre påbygg – kvister mv.

kr. 2.000

2.6 Dispensasjonssøknader

Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold

kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra den samme lovs § 11-6 og § 1-8, og godkjenner i h.h.t § 93 og § 95 oppføring av utestue på eksisterende veranda til hytta som vist på søknad mottatt 08.12.09.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	038/10

Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001881	GBNR-172/73

TORILL BERGGREN - GNR.172 BNR.73 STOVEODDEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVE GAMMELT UTHUS OG OPPFØRING AV NYTT UTHUS MED BOD, BAD OG SOVEROM PÅ FRITIDSEIENOM

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 10.12.09	Kjell Gilje AS	Kopi av søknad med nabovarsel
2	I 15.12.09	Kjell Gilje AS	<i>Mail: Søknad om ett-trinns søknadsbehandling.</i>
3	U 21.12.09	Fylkesm. v/Miljøvernadv.; Fylkeskommunen	Oversendes for uttalelse
4	I 14.01.10	Fylkeskommune	<i>Planavdelingen fraråder dispensasjon</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalgs medlemmer.

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler avslag for søknad om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med bod, bad og soverom på fritidseiendommen.

Fakta:

Historikk: Teknisk Utvalg behandlet 16.09.08 i sak 233/08 klage fra Fylkesmannen i Aust-Agder, og tok klagen ikke til følge. Fylkesmannen i Telemark ble oppnevnt som settefylkesmann og ved brev av 01.04.09 omgjorde Fylkesmannen i Telemark Teknisk Utvalgs godkjenning, slik at søknaden ble avslått.

Det er også i 2006 godkjent riving av eksisterende sjøbod og oppføring av ny på samme eiendom.

Søknaden: Det søkes nå om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med bad, soverom og bod. Dette begrunnes i at det tidligere ble avslått søknad om tilbygg som skulle inneholde bad for sommerboligen. Søker anfører at uthuset også i dag inneholder ett soverom. Eiendommen skal da tilknyttes kommunale ledninger for vann og kloakk. Eksisterende uthus/anneks har et bruksareal på 20,5 m² og nytt anneks skal ha et areal på 40,5m². Eksisterende uthus/anneks og nytt anneks, har en avstand til sjøen på 25m – 30m. Nabovarsel er levert og ingen merknader er innkommet.

Søknad om dispensasjon er begrunnet i at det blant annet er foretatt befaring på eiendommen sammen med representant fra Fylkeskommunen, som skal ha signalisert at utvidelse av uthuset for bad og soverom ville kunne aksepteres. Videre anføres at det ikke er sterke friluftsinnteresser på eiendommen, og behovet for bad på eiendommen.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor gjeldende Kommuneplanens LNF-område i Sone 1.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse, og ved brev av 14.01.10 frarår Fylkeskommunen søknaden, fordi det ikke foreligger en overvekt av fordeler for samfunnet.

Vurdering:

Dispensasjoner: Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 og § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Lovens § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene. En godkjent arealplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Søkers opplysninger om eiendommens bruk medfører sikkert riktighet. Men så lenge eiendommen nyttes som fritidsbebyggelse må tiltaket vurderes i forhold til dette. Det er mange boliger, både gamle og nye i kommunen som nyttes som fritidsboliger, og vurderingene

gjøres i forhold til den faktiske bruk av eiendommen. Rådmannen kan ikke se at søknaden inneholder tilstrekkelige argumenter for at overvekt av fordeler for samfunnet skal kunne gjøres gjeldende for dette tiltaket. På denne bakgrunn må søknad om dispensasjon både fra § 1-8 og § 11-6 anbefales avslått.

Samlet gebyr: Behandlingsgebyr kr. 12.400 må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.7	Tiltak som behandles etter søknad (pbl § 93)	
2.2.1	Bolig/rekkehus/flermannsbolig/hytte/fritidseiendom	
	- tilbygg/påbygg/ombygging annet	kr. 5.000
2.2.4	Alle andre søknadspliktige tiltak ihht. Pbl § 93	
	Riving (gebyr beregnes pr. bygning) 0 – 500 m2	kr. 2.000
2.2.8	Godkjenning av ansvarsrett	kr. 400
2.3	Dispensasjonssøknader	
	Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår i medhold av pbl § 19-2, § 1-8 og § 11-6 søknad om riving av eksisterende uthus/anneks og oppføring av nytt anneks med bod, bad og soverom som vist på søknad mottatt 15.12.09.

Kjell Gilje AS, organisasjonsnr.960053044, godkjennes som ansvarlig søker, med bakgrunn i sentral godkjenning.

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	039/10

	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Greta Gjeruldsen	2009001079	GBNR-200/1663

DAVID NYBRO - GNR.200 BNR.1663 SOLODDVEIEN 18 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV FORSTØTNINGMUR/FJERNING AV TERRENG OG OPPARBEIDELSE AV BÅTPLOSS/BRYGGE PÅ BOLIGEIENDOMMEN

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 02.07.09 <i>I 10.07.09</i>	David Nybro <i>Adv.Eide</i>	Gjenpart av nabovarsel <i>Merknad pva Grimstad Motorbåtforening</i>
2	<i>I 24.07.09</i>	<i>Paal Malde</i>	<i>Søknad om enkle tiltak</i>
3	U 05.08.09	Paal Malde; David Nybro	Omgjøring
4	U 05.08.09	Fylkeskommune; Fylkesmannen Paal Malde; David Nybro	Anmodning om uttale
5	U 27.08.09	Adv Pål Eide; David Nybro; Paal Malde; Fylkesmannen Fylkeskommune	Ettersending
6	<i>I 03.09.09</i>	<i>Fylkeskommune</i>	<i>Fraråde kommunen å gi dispensasjon - anbefaler utarbeidet en reguleringsplan.</i>
7	<i>I 18.09.09</i>	<i>Fylkeskommunen</i>	<i>Fylkesrådmannen kommer ikke til å gi noen ny forhåndsuttalelse i saken.</i>
8	<i>I 22.10.09</i>	<i>Fylkesmannen</i>	<i>Miljøvernavdelingen har ikke vesentlige merknader.</i>

Dokumenter merket slik er vedlagt til Teknisk Utvalg

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at søknad, om oppføring av forstøtningsmur mot vest, avslås, og at opparbeidelse av båt plass som omsøkt, avslås. Dersom båt plassen kan trekkes lengre inn på eiendommen, bør revidert søknad kunne godkjennes.

Fakta:

Historikk: I forbindelse med oppretting av vei til utsettingsrampe/servicekai for Grimstad Motorbåtforenings anlegg i småbåthavna i Grømbukt, ba eier av Soloddveien 18 om tillatelse til sikring av skråning mot utsettingsrampa, samt opparbeidelse/utsprenkning av en båt plassert delvis innenfor egen eiendom og delvis på kommunal grunn. Teknisk Utvalg fattet 19.08.2008 i sak 192/08 følgende vedtak:

- 3. Teknisk utvalg er positive til at det utføres sikringsarbeider for å hindre vanninntrengning skissert i brev dat. 17.03.08.*

4. *Tiltakene må omsøkes på vanlig måte og Teknisk utvalg ber om at det ved søknaden legges ved gode tegninger for vurdering av tiltakene.*

Ved brev av 18.02.2009 sendte David Nybro inn skisse som viser hans søknad om mur i sjøen mot vest og syd, samt båt plass syd på hans eiendom. Denne søknad ble sendt Grimsstad Motorbåtforening for uttalelse og ved brev av 20.02.09 motsetter båtforeningen seg denne søkanden.

Teknisk Utvalg behandlet saken 21.04.09 i sak 080/09 og vedtok følgende:

Teknisk Utvalg imøtekommer søknad fra Danyko Eiendom AS og godkjenner etablering av privat båt plass som omsøkt. Båtplassen vil ikke påvirke det vannspeilet som er i dagens situasjon, men vil bli lagt på nytt område som skal graves ut i forbindelse med allerede godkjente sikringsarbeider på eiendommen. Båtplassen vil falle naturlig inn i området som i dag benyttes til båthavn, uten at det ansees at tiltaket vil bli til sjenanse for GMF sin aktivitet i området. Tiltaket vil ikke hindre allmennhetens frie ferdsel i området. Grimstad kommune har som mål at det skal etableres flere båt plasser i kommunen, og tiltaket vil derfor med ovenfor nevnte begrunnelser falle inn under denne målsetningen.

Søker er ved brev av 03.06.09 m.fl. gjort oppmerksom på at saken var behandlet av Teknisk Utvalg som grunneier, og at tiltaket må omsøkes på vanlig måte etter plan og bygningsloven.

Søknad: Ark. Malde har ved søknad mottatt 27.07.09 omsøkte tiltakene. Det søkes om utgraving av del av søkers eiendom og del av kommunal eiendom, slik at det kan settes opp forstøtningsmur i eiendoms grensen for eiendommen gnr.200 bnr.1663 i sjøen mot vest og mot syd (båt plass) Dette begrunnes i at Teknisk Utvalg, som grunneier har akseptert slik løsning for båt plass, noe som igjen frigjør en båt plass i småbåthavna. Nabovarsel er levert og det er innkommet merknad fra adv. Eide pva Grømbukt Motorbåtforening ved brev av 10.07.09. Han viser til at Grimstad Motorbåtforeningen har leieavtale med kommunen, og hevder at det parkmessige beltet mellom søkers eiendom og sjøen inngår i denne leiekontrakten.

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Vessøya , mens arealet mellom eiendommen og sjøen ligger innenfor reguleringsplan for Grømbukt og dette arealet er avsatt til parkbelte.

Uttalelser: Søknaden har vært oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har ved brev av 03.09.09 meddelt at de frarår søknaden og at det bør utarbeides reguleringsendring. Fylkeskommunen har mottatt tilleggsopplysninger 27.08.09, og etter vurdering av ettersendte dokumentene, finner ikke Fylkeskommunen grunnlag for å endre sin uttalelse. Fylkesmannen har ved brev av 22.10.09 meddelt at de ikke har vesentlig merknader til søknaden.

Beliggenhet: Regulert parkbelte som tilhører kommunen, ønsker søker å grave bort slik at han får forstøtningsmur mot sjøen og slik at han derved får eiendomsretten til strandlinja som ligger inn mot dagens slipp for utsettingsrampa/versvie kai i småbåthavna.

Vurdering:

Saksbehandling: Søknaden er ved brev av 27.08.09 omgjort fra søknad om enkelt tiltak etter § 95b til søknad om tillatelse til ett-trinn, fordi tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon: Tiltaket er i strid med formålet i både reguleringsplan for Grømbukt (parkbelte) og reguleringsplan for Vessøya (boligtomt) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formål ikke blir

vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike arealplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Rådmannen vil bemerke at Teknisk Utvalg som grunneier har samtykket /godkjent i at skråning mot vest kan sikres m.h.t. ekstremvær/utvasking, mens søknaden nå viser at del av skråningen graves bort og at det søkes om oppføring av forstøtningsmur i sjøen. Hele muren pluss arealet innenfor 3 – 3,5 meter er kommunal grunn. Dette arealet hevder Grimstad Motorbåtforening inngår i deres leiekontrakt med kommunen. Advokat Eide påpeker i sin merknad pva båtforeningen at kommunen ikke har anledning til å endre grensen/arealet for båtforeningens disposisjonsrett etter denne avtalen. Vider anføres at etablering av privat brygge for Soloddveien 18 samt sikring av sjøbod på samme eiendom vil berøre sjøbunnen (dybde- og tilflottsforhold) innenfor sjøarealet som etter avtalen disponeres av motobåtforeningen.

Rådmannen ser det imidlertid som meget positivt at det kan opparbeides båt plass for søker på egen eiendom, men båt plassen må trekkes lengre inn på egen eiendom, slik at det ikke oppstår konflikter mellom bruk av denne båt plassen og motorbåtforeningens servicekai/rampe. Rådmannen kan ikke anbefale godkjennelse for den omsøkte forstøtningsmur mot vest. Dette begrunnes i at det her vil kunne oppstå konflikter ved bruk av servicekaia. Slik søknaden nå fremstår synes det som om arealet mellom sjøen og eiendomsgrensen til søker blir tillagt/privatsert for søkers eiendom. Dette arealet er et regulert parkbelte som skal skjerme mellom den private eiendommen som ikke har direkte strandlinje og småbåthavna.

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at søknaden må avslås.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr. 7.400,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

2.2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak ihht. Pbl § 93

Vesentlige terrenginngrep, støttemurer etc.	kr. 2.000
2.2.6 Godkjenning av ansvarsrett	kr. 400
2.3 Dispensasjonssøknader	
Det skal beregnes gebyr for hvert dispensasjonsforhold	kr. 5.000

Klageadgang: Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk Utvalg avslår søknad om dispensasjon i medhold av pbl § 19-2, jfr. § 12-4 søknad om fjerning av regulert parkbelte og oppføring av forstøtningsmur/brygge samt etablering av båt plass som vist på søknad mottatt 27.07.09, jfr. ovenstående vurdering.

Ark. Malde, organisasjonsnr.954160645, godkjennes med bakgrunn i sentral godkjenning, ansvarsrett i søkerfunksjonen.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	040/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Ingebjørg Tobiassen Stanton	2007001328	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVEDADKOMSTVEI TIL STRANDLIA OG GREFSTAD VESTRE. 2.GANGS BEHANDLING.

Dokumentliste:

1. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser, datert 01.12.2009.
2. Sammendrag av innkomne merknader m/kommentarer, datert 20.01.2010.
3. Planbeskrivelse, datert 23.08.09.
4. Teknisk utvalgs vedtak av 08.09.09, sak 165/09.
5. Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 17.12.2009.
6. Oversiktskart.

Fakta:

Etter samråd med kommunen ble det meldt oppstart på ny veitracé som adkomstvei til Grefstad vestre, Grefstadvikaområdet og fremtidig utbygging i Strandlia området. Bakgrunnen for dette var reguleringsbestemmelsene for Grefstad vestre § 5.1 hvor det står følgende: *Veien ferdigstilles før første nye enhet kan tas i bruk.* Veien det er snakk om er Grefstadvikveien fra Grefstadveien til avkjørsel til hytteområde for Grefstad vestre. Veien er regulert til offentlig kjørevei og må i h.h.t. til bestemmelsen opparbeides til det før fremtidig utbygging kan tas i bruk. I reguleringsplanen for Grefstad vestre gjelder dette 10 fremtidige fritidsboliger, 2 leilighetsbygg for fritidsbebyggelse og 3 fremtidige helårsboliger, som ikke vil få brukstillatelse før det er opparbeidet offentlig adkomstvei fra Grefstadveien til området. Det har vist seg å være vanskelig for tiltakshaver å få til en avtale med grunneiere langs Grefstadvikveien for utvidelse av denne veien.

Planen ble meldt oppstart i mai 2009, samtidig ble det meldt oppstart på utbyggingsavtale. Planen ble 1.gangs behandlet i TU 08.09.09, sak 165/09 og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 31.10. – 12.12.2009.

Det er kommet inn 7 uttalelser fra offentlige instanser og 2 merknader fra private.

Det er foreløpig ikke avklart eller vedtatt noen utbyggingsavtale.

Planen ligger i kommuneplanens LNF område og berører 2. prioritets landbruksareal.

Fylkesmannens landbruksavdeling har vært på befaring med tiltakshaver og kommunen. Etter befaringen ble veitraseen justert noe i den sydligste delen. Fylkesmannen har i brev av 17.12.09 akseptert den justerte planen, datert 01.12.2009.

Kommunen v/kommunaltekniske tjenester skriver at også Stangholmveien fra Grefstadveien til avkjørsel for x Strandlia må oppdimensjoneres i forhold til gjeldende plan for veien. Dette med hensyn til fremtidig trafikkøkning på veien.

Merknadene fra private går bl.a. på at Stangholmveien må utbedres før Grefstadvikveien stenges, kostnader for vedlikehold og brøyting må være kommunal oppgave, beboerne i området ønsker en smal vei og at man må se helheten for hele området.

Se for øvrig sammendrag med kommentarer av innkomne uttalelser og merknader (vedl. 2).

Vurdering:

Formålet med reguleringsplanen er å få til en bedre trafikkløsning til Grefstadvika området. I tillegg til denne planen er det også under regulering en plan for hele Grefstadveien fra Hauslandskrysset til Moykrysset. Med den utbygging som kommuneplanen legger opp til i området jfr. området avsatt til fritidsbebyggelse i Grefstad-Skravikaområdet er det viktig at infrastrukturen kommer på plass. I tillegg til all eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse er området også et attraktivt friluftsområde da spesialet med tanke på Grefstadvika og Stangholmen friområder.

I forslag til reguleringsbestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn, § 3.3, sto det at: *”Stangholmveien fra Grefstadveien til avkjørsel for ny adkomst til Grefstad vestre og Strandlia, som vist i reguleringsplan for Skravika, må være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til 1.bolig/fritidsbolig i Strandlia.”* Dagens Stangholmveien er smal og har lav standard derfor er det problematisk med trafikkøkning på Stangholmveien før det er gjort tiltak som forbedrer standarden på veien. Det hadde vært ønskelig, som kommunalteknikk skriver i sine uttalelser, å få oppgradert veien samtidig med Strandliaveien. Det betyr en ny reguleringsrunde på den øvre del av Stangholmveien da regulert veibredde må øke fra 8,0 m i gjeldende plan til 10,0 m jfr. Håndbok 017 fra Statens Vegvesen. For tiltakshaver vil det bety ytterligere utsettelse på hele prosjektet dersom han må gjennomføre ny regulering av Stangholmveien før tiltak kan settes i gang.

Dette har vært diskutert med kommunalteknikk og man er kommet til at omregulering av øvre del av Stangholmveien kan utsettes men det må gjøres midlertidige tiltak på Stangholmveien før det gis igangsettingstillatelse for hovedadkomsten til Strandlia. Med midlertidige tiltak menes at det kan opparbeides flere møteplasser på Stangholmveien og dette kan gjøres innenfor gjeldende regulerte veibredde. Det er også viktig at det settes en frist for reguleringsendring og opparbeidelse av Stangholmveien.

De midlertidige tiltak er knyttet opp mot fremtidige fritids- og helårsboliger i gjeldende plan for Grefstad vestre. Det vil si at ved fremtidig utbygging i Strandlia eller ved andre fremtidige utbygginger i området så må øvre del av Stangholmveien være utbygd i h.h. til standard jfr. Håndbok 017.

Rådmannen foreslår derfor at §3.3 endres til følgende:” *Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av Strandliaveien skal det være opparbeidet møteplasser på Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien. Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien skal innen 01.01.2015 være ferdig regulert og bygd med en standard i henhold til Håndbok 017 fra Statens Vegvesen”.*

Ny § 3.4. Dersom utbyggingen i Strandlia eller i andre områder med samme kjøreadkomst, settes i gang tidligere enn 2015 skal Stangholmveien fra X Grefstadveien til X Strandliaveien være ferdig utbygd i h.h.t. standarden nevnt i § 3.3 før det gis igangsettingstillatelse til første tiltak. Unntatt fra denne bestemmelsen er fremtidige fritids og helårsboliger som regulert i gjeldende plan for Grefstad vestre, sist revidert 09.06.2009.

Rådmannen er av den oppfatning at øvre del av Grefstadvikveien som vist i gjeldende plan for Grefstad vestre må stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes, dette er også et ønske fra beboerne langs med veien, jfr. merknad fra Åse Moi.

Fylkesmannen bemerker i sin uttalelse at dersom kryssing av Grefstadbekken innebærer direkte inngrep i elveløpet må denne perioden begrenses til mellom 15.juni og 1.september. Rådmannen anser det som stor sannsynlighet at det under anleggsarbeid med veien blir direkte inngrep i Grefstadbekken og foreslår at tidsperioden i reguleringsbestemmelsen § 3.3 forandres fra 15.juni - 30. september til *15.juni - 1.september*.

Fylkesmannens landbruksavdeling viser til befaring på stedet og etter å ha mottatt justert veiføring aksepterer planforslaget under forutsetning av at jordmassene i veilinja påføres det øvrige jordbruksareal og ikke blir benyttet til veiskråninger, hager etc. Rådmannen foreslår ut fra dette følgende ny bestemmelse:

Ny § 2.4. Jordmassen fra veitraseen påføres det øvrige jordbruksareal og skal ikke benyttes i veiskråninger, hager etc

Videre foreslår Rådmannen etter anbefaling fra Brannvesenet at følgende ny reguleringsbestemmelse tas inn:

Ny § 2.5. Dersom det anlegges kommunal vannledning i eller langsetter veien så må det etableres slokkevannsuttak fortrinnsvis hydrant med hensiktsmessig avstand.

Rådmannen vil ut i fra ovenstående vurderinger forslå for Teknisk utvalg at de vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser begge datert 01.12.2009, samt at øvre del av Grefstadvikveien stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret vedtar forslag til reguleringsplan for hovedadkomstvei til Strandlia og Grefstad vestre med reguleringsbestemmelser, begge datert 01.12.2009. Grefstadvikveien som vist i gjeldende plan for Grefstad vestre stenges for gjennomkjøring når hovedadkomsten til Strandlia åpnes.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	041/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ingunn Hellerdal	2007001231	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GREFSTADVEIEN - 2.GANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Teknisk utvalg vedtok i 2007 at Grefstadveien skulle tas opp til regulering. Dette fordi veien allerede i dag har dårlig standard og det forventes mer utbyggingsaktivitet i området i framtida. Reguleringsplan ble utarbeidet i 2 alternativer og sendt på høring høsten 2008. Det er delte meninger blant lokalbefolkningen om behovet for oppgradering, men relativt stor enighet om å stenge veien for gjennomkjøring.

Det fremmes nå forslag til 2. gangs behandling i Teknisk utvalg (og deretter til kommunestyret) på en reguleringsplan som legger til rette for at veien fra kryss mot Rv 420 i øst (mot Hausland) fram til veien ned til Grefstadvika får kommunal standard med 5,5 m kjørebredde og fortau. Fra Grefstadvikveien og vestover til snuplassen ved gamle Moy skole vil dagens vei bli definert som privat vei med adgang til gående og syklende. Fra gamle Moy skole og fram til kryss mot Rv 420 skal veien igjen oppgraderes til (smal) kommunal standard 4,5 m uten fortau. Veien skiltes med gjennomkjøring forbud utenom kjøring til eiendommene, og bør stenges fysisk med bom.

Vedlegg:

- Første gangs behandling i Teknisk utvalg - TU-sak 196/08
- Reguleringsplan, sist korrigert 20.01.2010
- Reguleringsbestemmelser, sist korrigert 20.01.2010
- Planbeskrivelse 04.07.2008
- Oppsummering av innkomne merknader ved høring med rådmannens kommentar
- Høringsuttaalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen
- Brev fra Vegvesenet om at innsigelsen er trukket (14.01.10)

Fakta:

Teknisk utvalg vedtok i 2007 at Grefstadveien skulle tas opp til regulering. Før planarbeidet startet ble det holdt et offentlig informasjonsmøte (desember 2007). Det var delte meninger i lokalbefolkningen om behovet for veien, utforming og trasé. Det var relativt stor enighet om at veien bør stenges for gjennomkjøring. På bakgrunn av innspill til planarbeidet og Grimstad kommunes krav til veistandard ble planen utarbeidet i to alternative forslag ved utlegging til offentlig ettersyn. Begge alternativene viste at Grefstadveien stenges for gjennomkjøring like vest for barnehagen. Fra Hauslandskrysset til snuplass ved veien ned til Grefstadvika er reguleringsplanen felles for begge alternativene. På denne strekningen viser planen

opparbeidelse av ny vei med fortau (kommunal standard) fram til veien ned til Grefstadvika. Resten av veien til Moykrysset er foreslått i 2 alternativer. Alt. 1 innebærer at veien blir liggende som i dag, regulert til privat vei med bruksrett for gående og syklende. Alt. 2 gir mulighet for oppgradering av vestre del til kommunal standard, inkl. snuplass ved tidligere Moy skole. I saksframlegget ved førstegangs behandlingen er traseene beskrevet detaljert.

I møte 19.08.08 vedtok Teknisk utvalg enstemmig (sak 196/08):

Teknisk utvalg vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Grefstadveien med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 09.09.08 – 15.10.08. Det er mottatt uttalelser fra 6 offentlige og 21 private. (Oppsummering av innkomne merknader med administrasjonens kommentarer vedlegges).

Fra de offentlige merknadene pekes det på behovet for ny vei, samtidig som hensynet til jordvern og gammel bebyggelse må veie tungt. Vegvesenet reiste innsigelse til utformingen av krysset til Rv 420 ved Moy (veiarman måtte komme mer vinkelrett), og at siktsonen måtte gjøres større (6 x 108 meter). Videre at siktsonen i Hauslandskrysset til Rv 420 måtte være større (10 x 96 meter). Planen er endret på dette punktet, og Vegvesenet har bekreftet at innsigelsen er trukket (brevet vedlegges). Det ble foretatt arkeologisk forundersøkelse våren 2009, og det ble gjort funn av flere kokegroper på eiendommen 38/6. Disse ble dokumentert umiddelbart. Funnet ble rapportert til Riksantikvaren, og det ble søkt om frigivning. I brev av 29.05.09 har Fylkeskommunens seksjon for kulturminnevern bekreftet at Riksantikvaren har gjort vedtak i saken uten å kreve ytterligere utgraving av lokaliteten. (brevet vedlegges). Fylkesmannens landbruksavdeling påpeker behovet for opprusting av veien, men ber om at trerekka utgår og at snuplassen ved Grefstadvikveien utformes på en annen måte (brevet vedlegges). Fylkesmannens miljøvern avdeling har ikke kommet med uttalelse.

Fra de private uttalelsene er det flere ”grupperinger”. Det er de som hevder at nettopp fordi veien er smal gjør at bilene kjører seint, og det ikke oppstår ulykker. Veien er gammel og ligger godt i landskapet. Det er slike kvaliteter som gjør den attraktiv til turvei. Behovet for oppgradering kan ivaretas på en skånsom måte og hovedsakelig bestå av flere møteplasser. Dette vil også være en rimelig løsning og spare dyrka jorda.

Mange av oppsitterne er positive til at veien får god kommunal standard fra øst. Dette vil føre til bedre framkommelighet for alle typer transport, og bedre forholdene for gående og syklende. Flere påpeker at veien ikke må gjøres breiere enn nødvendig og spare dyrka jord der det er mulig. Ved 2. gangs behandlingen foreslås noen mindre endringer. Den ene er omlegging ved Øvre Grefstad. I stedet for fortau kan den gamle veien benyttes for gående og syklende. Bredden på veien kan reduseres nedenfor drivhusene (som skal rives) ved at det settes opp en steinmur i stedet for fylling, og derved kan ytterligere noen meter spares av dyrka jorda. Den andre endringen gjelder adkomst til gnr/bnr 43/123 til Kjell Thygesen. Her er adkomsten lagt om slik at adkomstveien ikke blir så bratt som i dag. Endringene har vært til begrenset høring, og er foretatt i samråd med dem det angår.

De fleste som bor langs veien fra vest (Moy) ønsker alternativ 2, dvs. utbedring til kommunal standard (uten fortau). En fellesuttalelse fra 14 oppsittere ønsker at snuplassen skal opparbeides ved nedkjøringen til Moy Camping, og vil ikke at det åpne området ved den gamle skolen skal bli snuplass. Området brukes i dag som lekeplass og til felles samlingsplass. Også på denne strekningen pekes det på at det ikke må tas mer dyrka jord enn høyst nødvendig.

Vurdering:

De trafikale problemene er allerede i dag betydelige, særlig mht framkommelighet. Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende, men fordi bilene er tvunget til å kjøre såpass seint, har det ikke skjedd alvorlige ulykker. Det forventes en økning av trafikken, da det er avsatt utbyggingsområder i kommuneplanen i de sør-østre delene, hovedsakelig til fritidsbebyggelse. Hensynet til dyrka jord og et særlig flott kulturlandskap har vært tungtveiende argumenter for å vise varsomhet ved utbedringen av veien. Det er imidlertid vanskelig å forene disse motstridende interessene. Kommunalteknisk forvaltning vil ikke akseptere vedlikehold på en vei som ikke oppfyller krav til normal kommunal standard. Å plante trær langs veien var et forslag til tiltak fra administrasjonens side for å bedre opplevelsen for de trafikkerende, særlig gående og syklende, men dette forslaget ble stort sett negativt mottatt.

Fra kommunens side har det også vært en viktig målsetting med planarbeidet å få avklart hva som i framtida skal være kommunal vei. Det er imidlertid ikke avsatt midler til utbedring av veien på kommunens budsjetter de nærmeste årene. Utbedring fra øst vil bli prioritert. På Vollekjær er det en privat reguleringsplan på gang, og før utbygging kan iverksettes er det knyttet rekkefølgekrav om at tiltakshaver skal opparbeide krysset mot Rv 420 og oppgradere Grefstadveien fram til utbyggingsområdet grense, ca 150 meter, i hht denne reguleringsplanen.

Rådmannen tilrår at alternativ 2 velges. Dette innebærer utbedring av krysset ved Moy og en mindre breddeutvidelse av veien fram til plassen ved Moy gamle skole. Ved detaljprosjekteringen må det legges vekt på å spare mest mulig av den dyrka jorda som stedvis ligger helt inntil. Det må også tas tilbørlig hensyn til det eldgamle huset på 39/54 (oppgis å være fra omkring 1650). Selve snuplassen vil kunne fungere uten store opparbeidelser, og behøver ikke å asfalteres, i samsvar med ønske fra oppsitterne som bruker området som felles samlingsplass i dag. Reguleringsplanen tar imidlertid ikke stilling til detaljer om asfalt, lys, trær eller ikke. Dagens bredde på veien på denne strekningen er litt vekslende, men omlag 3 – 3,5 meter. Ny vei er planlagt med bredde 5 meter, inkl skuldre, dvs 4,5 meter asfaltert bredde.

Begge kryssene mot Rv 420 er tegnet med den utformingen og frisiktsonen som Vegvesenet krevde, og i brev av 14.01.10 har Vegvesenet formelt frafalt innsigelsen.

Fra Moy gamle skole fram til den opparbeidede snuplassen ved veien ned til Grefstadvika vil nåværende vei bli liggende som i dag, og få status som privat vei med bruksrett for gående og syklende. Bommen vil være på privat vei, og slik sett et privatrettslig anliggende, men antagelig en nødvendighet. Bommen forutsettes satt opp rett vest for barnehagen, og vil forhindre gjennomkjøring. De som har jord/skog på begge sider av bommen er opptatt av at åpning av bommen for nødvendig gjennomkjøring gjøres så enkelt som mulig. Det påpekes også at bommen må ha minimum bredde på 4,5 meter for å passere med traktorredskap. Det må settes opp skilt ved snuplassene om at gjennomkjøring er forbudt utenom kjøring til eiendommene.

Fra Hauslandskrysset ved Rv 420 vil veien få en asfaltert bredde på 5,5 meter, pluss 2,5 meter fortau på øst/sørsida. Dagens trasé benyttes med breddeutvidelse delvis på den ene, delvis på den andre sida. Ved profil 690 er det i dag en bratt avkjørsel opp til eiendommen 48/123 (Thygesen). Denne har i dag en stigning 1: 6. Grefstadveien vil her bli hevet 0,6 – 0,8m, og hans avkjørsel må legges i en kurve for å ta opp høyden opp til huset. Samlet vil dette gjøre at han får bedre avkjørselsforhold enn i dag. Ved Øvre Grefstad gnr/bnr 38/4, (Jenny Tønnesøl Vestby), legges kjøreveien på nedsida av drivhuset som står der i dag. Drivhuset, pluss et mindre tilbygg på det tilstøtende uthuset skal rives. Hun ønsker å etablere ny avkjørsel som

utformes med god svingradius. Gående og syklende kan benytte den nåværende veien som går mellom uthuset og bolighuset på denne strekningen, ca 150 meter. Betingelsen for å akseptere at den gamle vegen skal brukes som gang og sykkelveg, er at vegen får belysning og (fortsatt) asfalteres. Det anses som en positiv opplevelse fortsatt å kunne bruke "gamleveien", særlig for gående, og samtidig vil tiltaket spare litt dyrka jord.

Etter høringen har Rådmannen foreslått å føye til en setning i reguleringsbestemmelse § 4.2 ved at fylling ut mot dyrka jord erstattes med grove steinmurer. Max høyde 3meter. Dette gjøres for å oppta mindre areal av dyrka jord til fylling. Rådmannen har også foreslått å endre den setningen i § 4.2 som sier at det skal plantes trær på "annen veigrunn". Ordet "skal" er endret til "kan". Det understrekes at veien ikke er detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer for å tilpasse veien bedre til tilstøtende terreng.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Grefstadveien med tilhørende bestemmelser, sist korrigert 20.01.2010.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	042/10
Kommunestyret	22.02.10	

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Ingunn Hellerdal	2007001554	K2-L12

FORSLAG TIL REGULERING AV 49/5 M.FL. VOLLEKJÆR - 2. GANGS BEHANDLING

Sammendrag:

Teknisk utvalg ga i 2007 tilslutning til at området ble tatt opp til regulering med formål boligbygging. Det fremmes nå forslag om konsentrert bebyggelse med 50 leiligheter fordelt på 5 bygg. Selv om større leilighetsbygg i dette området kan virke fremmed og vil bety en endring i boligstrukturen, mener rådmannen det er flere andre prinsipper i planen som er i tråd med overordnede politiske føringer både fra lokalt og sentralt hold. Planområdet ligger i direkte tilknytning til kollektivaksen langs Rv 420. I tillegg legges det til rette for at andre beboere i området kan parkere og kjøre videre med kollektivtransport. Planen har konsentrert bebyggelse som er arealsparende og gir tilbud om leiligheter av ulik størrelse utenom sentrum. Minimum en tredjedel av leilighetene og utearealene skal opparbeides med universell utforming.

Vedlegg:

7. TU-sak 099/09
8. Planforslag: plankart datert 21.01.10, reguleringsbestemmelser datert 25.01.10
9. Planbeskrivelse
10. Oppsummering av merknader med rådmannens kommentarer
11. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Aust-Agder – innsigelse (21.07.09)
12. Innsigelsene trukket – brav fra Vegvesenet (08.01.10) og FM miljøvernadv. (21.01.10)

Fakta:

Regulant: Norgeshus Kjell Gilje AS pva Norgeshus Brægen AS.

Grimstad kommune mottok i nov. 2007 en henvendelse fra Kjell Gilje AS v/Hans Petter Gilje om å melde oppstart av planarbeid for Vollekjær gnr/bnr 49/5 med formål boliger. Da arealet ligger som LNF-område i kommuneplanen, ble det fremmet prinsippsak for Teknisk utvalg. Saken ble behandlet i møte 15.04.08, hvor det ble fattet følgende vedtak:

”Teknisk utvalg er positive til og godkjenner at det igangsettes planarbeid med formål boligbygging på eiendommen 49/5 Vollekjær. Eiendommen ligger gunstig til nær kollektivaksen.”

Etter forhåndskonferanse med administrasjonen ble det meldt oppstart for et område naturlig avgrenset opp mot Rv 420. Grefstadveien og krysset mot Rv 420 ble tatt inn i kommunens

reguleringsplan for Grefstadveien. Sistnevnte plan har ligget ute til offentlig ettersyn, og skal sluttbehandles først, slik at evt. endringer blir fanget opp i Vollekjærplanen. Reguleringsplanene vil gå kant i kant.

Reguleringsplanen ble 1. gangs behandlet i Teknisk utvalg 12.05 09. Det ble fattet følgende vedtak enstemmig, i samsvar med administrasjonens innstilling:

TU-099/09 VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar at reguleringsplanen for *Vollekjær 49/5 med flere* legges ut til høring med følgende tillegg:

3. Det tas inn i rekkefølgebestemmelsene krav om at før det gis byggetillatelse til oppføring av leilighetsbygg må Grefstadveien være utbedret i samsvar med ny reguleringsplan fra og med krysset mot Rv 420 i reguleringsplanens utstrekning, dvs til og med søndre adkomstvei. Et slikt rekkefølgekrav løses normalt gjennom utbyggingsavtale, og det bør varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.
4. Før det foreligger byggesøknad for KS 3 – 5 må det foretas støyberegninger som viser at boligene oppfyller kravene til tilstrekkelig støyskjerming. Dette tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Reguleringsplanen åpner for bygging av fem leilighetsbygg, hver med 10 leiligheter, til sammen 50 nye boenheter. I tillegg kommer 1 eksisterende bolig, samt et kombinert bygg med bolig og næring. Eksisterende eldre bolighus med uthus på gnr/bnr 49/5 forutsettes revet.

Alle nye boliger vil få adkomst fra Grefstadveien. Eksisterende bolig/næringsbygg (frisørsalong) vil opprettholde dagens adkomst fra Rv 420.

Det er planlagt et større fellesareal midt i området, med trafikkikker adkomst. Området er foreslått tilrettelagt for lek, grillplass, benker og lignende som samlingsplass for beboerne.

I høringsperioden 13.06.09 – 25.07.09 kom det inn 11 høringsuttalelser, 5 fra offentlige instanser og 6 fra private. Oppsummering av høringsuttalelsene med kommentarer ligger vedlagt. Uttalelsene fra private går i stor grad på at en slik konsentrert bebyggelse vil virke fremmed i dette området, og de ønsker at antallet leiligheter og høyden på byggene reduseres. Fylkesmannens miljøvernavdeling støtter en høy utnyttelse, og er også positive til at området legges til rette for en stor grad av universell utforming. Både Vegvesenet og Fylkesmannens miljøvernavdeling reiser innsigelse pga manglende støyutredning for bebyggelsen mot Rv 420. Det er i ettertid foretatt støyvurderinger og tatt inn rekkefølgekrav om støyskjerming i reguleringsbestemmelsene, og innsigelsene er trukket (vedlegges). Grimstad kommunes brann- og feiervesen har merknader vedr. branntekniske forhold, og reguleringsbestemmelsene er endret. Norges Vassdrags- og energiverk har merknader vedr. fare for utglidning av masser i områder med marine avsetninger. Reguleringsbestemmelsene er endret ved at det stilles krav om at det ved byggesøknad skal innsendes dokumentasjon på at det er foretatt undersøkelser i grunnen.

Vurdering:

Boliger – fortetningshensyn

Det er lagt opp til en *betydelig* fortetting i et område som i dag har glissen boligbebyggelse. Til dels er det dyrkbart areal som foreslås omdisponert til utbyggingsformål. Det ble gjort vurderinger i forhold til jordvern i saksforarbeidet til Teknisk utvalg i sak 130/08. Området har status som 2. prioritets kjerneområde for landbruk. Landbruksplanen sier videre at i 2.

prioritetsområder i en sone langs kollektivaksen skal landbruksinteressene vurderes opp mot andre samfunnsmessige fordeler. Teknisk utvalg konkluderte med at arealet egnet seg for boligbygging, spesielt mht gunstig tilknytning til kollektivaksen. Å fortette/bygge langs definerte kollektivakser som Rv 420, er i samsvar med kommuneplanen (side 34). Likeledes er det i samsvar med kommuneplanen (side 30) å legge til rette for at det etableres en betydelig andel leiligheter.

Det har vært utvikling i saken underveis i prosessen, hvor administrasjonen har argumentert for at planen burde legges fram i flere alternativer, hvorav ett alternativ med høy utnyttning. Tiltakshaver har til slutt ønsket å fremme bare dette ene alternativet (med høy utnyttning).

De nye leilighetsbyggene er foreslått utformet med to størrelser. For de tre byggene nærmest riksvegen kan hvert bygg ha BYA 320 m², mens de to sørligste byggene kan hver ha BYA 400 m². BYA angir "fotavtrykket" på tomta, dvs hvor stor del av tomta som blir bebyggt.

Leilighetsbyggene tenkes bygget med felles parkeringskjeller under bakken, 2 fulle etasjer, samt inntrukket loftsetasje. De nordligste leilighetsbyggene har mindre leiligheter (hvert bygg har 8 stk á 65 m² + 2 á 100 m²), mens de 2 sørligste byggene har større leiligheter (hvert bygg har 8 stk á 85 m² + 2 á 120 m²).

Det kan anføres at så vidt store leilighetsbygg vil virke fremmedartet i dette området hvor det tradisjonelt har vært glissen boligbebyggelse. I kraft av sin størrelse vil de klart representere noe nytt, og medføre at området får en endret karakter. Landskapsmessig vil imidlertid byggene ikke få noen dominerende effekt ut over det mindre landskapsrommet de er en del av. Det blir ingen innsyn fra vest, og heller ikke silhuettvirkning av byggene. Terrenget oppleves tilnærmevis flatt der bebyggelsen vil ligge, med en svak helning mot sør, og en mindre stigning der det er avsatt til lekeareal mot vest. Administrasjonen ser positive virkninger av å bygge så vidt mange enheter på et konsentrert areal først og fremst for å styrke trafikkgrunnlaget for kollektivsatsningen. I tillegg er det positivt at det legges opp til varierte leilighetsstørrelser, og i det hele tatt at det finnes et tilbud om noe annet enn eneboliger utenfor sentrum. Leilighetene vil få gode solforhold og godt tilrettelagte, grønne fellesarealer/lekeplass. Det framgår av reguleringsbestemmelsene at minimum 35% av boligene skal ha universell utforming (UU), hvilket ligger godt til rette i det flate terrenget.

Forholdet til Grefstadveien og Rv 420

Adkomstvei fra Grefstadveien synes greit ivaretatt. De nye boligene vil imidlertid medføre økt trafikkbelastning på Grefstadveien og krysset mot Rv 420. Det er derfor tatt inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at opprusting av krysset og den øvre delen av Grefstadveien skal være opparbeidet før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse. Et slikt rekkefølgekrav løses normalt gjennom en utbyggingsavtale. Utbedringen av Grefstadveien må skje i hht ny reguleringsplan som forutsettes ferdigbehandlet før Vollekjærplanen.

Vegvesenet hadde i utgangspunktet et krav om byggegrense på 50 meter mot Rv 420. I brev av 08.01 2010 er dette kravet frafalt på betingelse av at det opparbeides skjermingstiltak i hht støyvurderingene.

Offentlig parkeringsareal

Det er avsatt et område nærmest Rv 420 til offentlig parkering, i alt 15 plasser. Administrasjonen har argumentert for at dette skulle tas inn i planen for å styrke kollektivaksen langs Rv 420 ytterligere. Parkeringsplassene skal være et tilbud til andre

beboere i Hausland-/Grefstad-området om å sette fra seg bil eller sykkel for å kunne kjøre videre med kollektivtransport, såkalt "park & ride".

Lekeplass og felles uteområder

Det er planlagt et større fellesareal for opphold, grillplass, lekeutstyr med mer sentralt i feltet. Plasseringen ligger trafikksikkert til og området har kvaliteter i dag ved at det ligger naturlig til rette for akebakke osv, og har noe vegetasjon. Det er vedlagt ei skisse til opparbeidelse av dette området. Planen kunne med fordel tatt utgangspunkt i å bevare mer av det naturlige terrenget og vegetasjonen i skråningen, og heller legge til rette med lekeapparater og lignende på den nedre delen.

Pga at større deler av felles utearealer vil ligge på betongdekket til parkeringskjellerne, må det stilles krav til en god kvalitet på utearealene. Planleggingen anses å være krevende mht tekniske krav, og det bør derfor stilles krav til at landskapsplanen skal utarbeides av fagkyndig landskapsarkitekt.

Konklusjon:

Planforslaget legger opp til 50 nye boenheter som legges i kort avstand fra kollektivaksen. I tillegg legges det til rette for at andre beboere i området kan parkere og kjøre videre med kollektivtransport. Planen innebærer konsentrert bebyggelse som er arealsparende og gir tilbud om leiligheter av ulik størrelse utenom sentrum. Minimum en tredjedel av leilighetene og utearealene skal opparbeides med universell utforming. Samlet sett gir dette et variert og godt boligtilbud i samsvar med overordnede politiske føringer, både fra lokalt og sentralt hold. Rådmannen tilrår at planforslaget vedtas.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Vollekjær, gnr/bnr 49/5 m/fl, sist korrigert 21.01.2010 med reguleringsbestemmelser sist korrigert 25.01.2010.
2. Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med Kommunestyrets prinsippvedtak av 30.10.2006, sak 084/06, jf Plan- og bygningsloven § 64a. Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene. Samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	19.01.10	023/10
Teknisk utvalg	09.02.10	043/10

Avgjøres av:	Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.:	Heidi Sten-Halvorsen	2007000811	K1-L12

OMRÅDEREGULERING AV LINNHEIA BOLIGOMRÅDE - FORSLAG TIL OPS-AVTALE - ENDRING

Dokumentliste:

- Forslag til OPS-avtale mellom Grimstad kommune og Block Wathne

Fakta:

Linnheia boligområde er avsatt i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligområde. Gjeldende kommuneplan 2006 –2018 krever at det utarbeides reguleringsplan som grunnlag for byggetiltak i området.

For å utvikle Linnheia boligområde mener Rådmannen det er hensiktsmessig at kommunen utarbeider en områderegulering etter plan og bygningslovens (pbl) § 12-2. Rådmannen mener en områderegulering etter pbl § 12-2 er det mest egnede planverktøyet kommunen har for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging av Linnheia boligområde.

Rådmannen vurderer det imidlertid som urealistisk at kommunen kan håndtere alle kostnadene og ressursbruken som er knyttet til et slikt planarbeid, og foreslår derfor å inngå en avtale med privat aktør for å utarbeide planen. Kommunen har anledning til å utarbeide områdeplan på denne måten jf. pbl § 12-2.

Forslag til OPS-avtale mellom Grimstad kommune og Block Wathne ble behandlet i Teknisk Utvalg i møte den 10.11.09.

Teknisk Utvalg fattet i sak 239/09 følgende vedtak:

Teknisk utvalg inngår avtale om offentlig-privat samarbeid med Block Wathne om utarbeidelse av områdeplan for Linnheia boligområde i Grimstad kommune.

Tillegg til pkt.3:

For de grunneiere som ikke har inngått avtale med Block Wathne skal områdereguleringen gjøres i henhold til avtale mellom Block Wathne/Grimstad og disse grunneierne.

Tillegg til pkt.5.7:

Imidlertid har berørte grunneiere, som ikke har avtale med Block Watne, til enhver tid krav på innsyn i planarbeidet og krav på å få utlevert plandokumenter under utarbeidelse.

Nytt pkt. 5.9:

I tråd med kommuneplanen skal område for utbygging ha tilstrekkelig sikkerhetssone mot offentlig rideløype.

Tillegg til pkt.8:

Block Watne kan ikke avkreve grunneierne, som ikke har inngått avtale med Block Watne, økonomisk dekning for reguleringsarbeidet

Vurdering:

Etter teknisk utvalg sitt vedtak er tilleggspunktene lagt inn i avtalen. På denne bakgrunn ber Rådmannen teknisk utvalg å vurdere på nytt om nytt punkt 3.1 skal inngå i avtalen.

Rådmannen kan ikke se at dette punktet har noen hensikt. Det er vanskelig å se hvordan det skal kunne inngå en avtale med de partene som har valgt å ikke inngå avtale.

Rådmannen mener at interessene til de partene som ikke har avtale med Block Watne AS er godt sikret i avtalen uten punkt 3.1 og anbefaler at dette punktet tas ut av avtalen. Alternativt ber Rådmannen teknisk utvalg å tydeliggjøre hva som menes med dette punktet.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar at punkt 3.1 kan tas ut av "Avtale om områderegulering av Linnheia boligområde".

BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 19.01.10:

TOVE NÆVISDAL FREMMET FØLGENDE FORSLAG :

Saken utsettes til neste møte 09.02.10 i Teknisk Utvalg.

VOTERING:

Tove Nævisdals forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

TU-023/10 VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte 09.02.10 i Teknisk Utvalg.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Kommunestyret Plan-og økonomiutvalget Teknisk utvalg	09.02.10	044/10

Avgjøres av:	Sektor: Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Harald Ryder	2009000252	K1-614

OVERSKJØTING AV KIRKELIGE EIENDOMMER FRA KOMMUNEN TIL GRIMSTAD KIRKELIG FELLESRÅD

Sammendrag:

Det kongelige Kultur- og Kirkedepartement sendte 21.01.02 ut rundskriv til kommunene, Kirkelige fellesråd og Menighetsråd i kommuner med bare ett sokn. Overskriften på rundskrivet er: "Overføring av kirkelige eiendommer fra kommunene til Kirkelig fellesråd".

For Grimstad gjelder det: Eide kirke, Landvik kirke, Landvik øvre kirkegård, Grimstad kirke, Grimstad kirkegård og Fjære kirke.

Dokumentliste:

Rundskriv fra Det Kongelige Kultur og Kirkedepartement datert 21.01.02.

Kart som viser eiendommene.

Internt notat fra møte 04.06.09

Notat fra møte 05.11.09.

Fakta:

Saken startet i 2002 med møter mellom partene, hvoretter kommunen oversendte et notat med forslag til avgrensninger av eiendommene som skal overdras. Datert 29.01.09 kom det tilbakemelding fra Grimstad Kirkelig Fellesråd med kommentarer. For 2 av eiendommene ønsket fellesrådet en annen avgrensning enn kommunens forslag. Etter å ha forelagt saken for bygartneren ble det i møte 21.04.09 fremmet sak for teknisk utvalg. Saken ble da utsatt, og kommunen ble bedt om å kontakte Kirkelig Fellesråd og komme til enighet om hvordan saken kan løses. Det har etter dette vært avholdt flere møter.

Vurdering:

Det er etter dette enighet mellom kommunen og Grimstad Kirkelig Fellesråd om nedenstående avgrensning og vilkår for hver enkelt eiendom:

Eide kirke:

Hele kirkeeiendommen, gnr. 163, bnr. 24 overskjøtes.

Landvik kirke:

Gnr. 88, bnr. 71 rundt kirken overskjøtes i sin helhet. Den del av gnr. 88, bnr. 217 som ikke er veigrunn og sideareal til Holteveien overskjøtes. Arealet i krysset Reddalsveien – Holteveien, gnr. 88, bnr. 145, beholdes av kommunen. Eventuelt restareal kan vurderes overskjøtet i etterkant.

Landvik øvre kirkegård:

Gnr. 88, bnr. 71 innenfor steingjerdet overskjøtes. Kommunen gir tinglyst erklæring for gnr. 88, bnr. 227 om rett for besøkende til å benytte parkeringsplassen.

Grimstad kirke:

Del av gnr. 200, bnr. 347 overskjøtes med følgende avgrensing: Mot nord muren mot park/regulert trafikkareal helt ned til fortau mot Arendalsveien, langs veien forbi trapp til mur mot kirkeheia, langs denne mur, fortsette i ca. rett linje til fjell, deretter svinge ca. 90 grader mot nord til utgangspunktet.

Ved overskjøting må det settes som vilkår at det offentlige har gangadkomst til Kirkeheia. Dessuten må bygartnerens folk kunne kjøre nødvendige maskiner over arealet som skal benyttes til drift og vedlikehold av Kirkeheia.

Arealet på nordsiden er pr. i dag regulert til trafikkformål. Kommunen skal ikke selge noe av dette areal til tredje part. Dersom kirken trenger hele eller deler av dette areal til kirkelige formål, eksempelvis menighetshus, og dette blir godkjent, skal overskjøting skje vederlagsfritt til kirkelig fellesråd.

Grimstad kirkegård:

Hele gnr. 7, bnr. 6 overskjøtes.

Parkeringsarelet på gnr. 5, bnr. 11 benyttes også som del av Frivold skoletomt, og bør beholdes til skolens fremtid er avklart. Kommunen gir tinglyst erklæring med rett for besøkende til å benytte parkeringsplassen.

Fjære kirke:

Gnr. 19, bnr. 24 og 28 overskjøtes med unntak av arealer som medgår til veigrunn (offentlig vei).

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret tiltrer sakens vurdering, og gir rådmannen fullmakt til å forestå arbeidet med overskjøting av kirkelige eiendommer til Grimstad Kirkelig Fellesråd i samsvar med rundskriv fra Det kongelige Kirke- og kulturdepartement datert 21.01.02.



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Teknisk utvalg	09.02.10	045/10

Avgjøres av:	Sektor:	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Teknisk sektor		
	Saksbeh.: Hallvard Bjørgum	2008000836	GBNR-40/138-143

GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG

Dokumentliste:

Nr.	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Dokumentbeskrivelse:
1	I 03.06.08	Statens vegvesen	Kopi av brev sendt Geir og Jens Gjeruldsen vedr avkjørsel til planlagt næringsbygg
2	I 16.06.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Tilleggsopplysninger til søknad om avkjørsel fra Fv 33 til planlagt næringsbygg på 40/143, Spedalen.
3	I 20.06.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om grunnarbeid på 40/138 og 40/143 på Spedalen.
4	I 04.07.08	Jens Rune og Geir Gjeruldsen	Søknad om midlertidig dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for planering av eiendommene 40/138 og 143.
6	I 17.10.08	Geir Gjeruldsen; Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om midlertidig vei over kommunal grunn på Vik.
7	I 21.10.08	Statens Vegvesen	Avkjørsel fra Fv 33 til planlagt næringsbygg - saken må behandles i kommunen først.
8	I 26.11.08	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Søknad om dispensasjon for oppføring av næringsbygg
10	I 12.12.08	Arbeidstilsynet	Kopi av brev sendt Jens og Geir Gjeruldsen - samtykke på vilkår
11	U 17.12.08	Statens Vegvesen	FORESPØRSEL OM UTTALELSE - GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG
12	I 19.01.09	Statens vegvesen	Uttalelse vedr. igangsetting av tiltak - ber om bekreftelse/avkreftelse på opplysninger
14	I 22.01.09	Jens Rune Gjeruldsen	Mail: Ber om opprettelse av feil i brev til vegvesenet

15	U	23.01.09	Statens vegvesen	Mail: Område i saken er i kommuneplanen regulert til erverv og industri
16	U	23.01.09	Jens Rune Gjeruldsen	Mail Rettelse i feil i saken
13	I	27.01.09	Statens vegvesen	Vedr. søknad om igangsettelse av tiltak
18	I	28.02.09	Geir Gjeruldsen	Brannteknisk vurdering for næringsbygg på 40/143, Spedalen.
19	I	10.03.09	Grimstad brann- og feiertjeneste v/Eirik Evensen	Kommentarer til brannteknisk vurdering for næringsbygg Spedalen.
21	I	01.04.09	Agder Consult AS	Næringsbygg Spedalen - brannkonsept
20	S	24.04.09		GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG - RAMMETILLATELSE
22	S	30.04.09		GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG - DELIGANGSETTINGSTILLATELSE
23	I	03.06.09	Statens vegvesen	Ad masseutskifting
24	U	22.06.09	Statens Vegvesen	GEIR OG JENS GJERULDSEN - 40/138-143 SPEDALEN - NÆRINGBYGG – MASSEUTSKIFTING
25	U	16.11.09	Geir og Jens Rune Gjeruldsen	Gnr. 40 bnr.138 og 143 – Masseplanering og Næringsbygg
26	U	17.12.09	.	Utgår
28	U	22.12.09	Advokat Harald Øyvinn Hol	Mail: Klagefristen blir forlenget til 18.01.10.
29	I	18.01.10	Adv. Halvard Duesund	Klage på kommunens vedtak.

Vedlegg:

- Kommunens omgjøringsvedtak 18. desember 2009 sak 860/09
- Klage av 18. januar 2010

Sammendrag:

Etter delegert myndighet har rådmannen innvilget dispensasjon fra kommuneplanen for planering og oppføring av næringsbygg i Spedalen. Rådmannen har i ettertid avdekket at dispensasjonsvedtakene er basert på mangelfullt grunnlag og omgjort dispensasjonstillatelsen for oppføring av næringsbygg. Rådmannen tilrår at tiltakshavernes klage ikke tas til følge.

Fakta:

Ihht delegert myndighet har rådmannen vedtatt å dispensere fra kommuneplanen for masseutfylling og oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 og 143. Det vises til kommunens vedtak 9. juli 2008 sak 449/08, 24. april 2009 sak 205/09 og 30. april 2009 sak 230/09 (deligangsettingstillatelse) med tilhørende søknader.

På grunn av innsigelsene til reguleringsplanen – som det ble meldt oppstart til i juli 2008 - ble rådmannen oppmerksom på at dispensasjon var gitt uten at sakene hadde vært på høring overensstemmende med dagjeldende plan- og bygningslov § 7. Tiltakshaver ble derfor 16.

november 2009 varslet om at kommunen vurderte å omgjøre vedtakene. Tiltakshavernes merknader ble gitt i brev 25. november 2009.

Rådmannen fattet deretter 18. desember 2009 sak 860/09 følgende vedtak:

”Kommunens dispensasjonsvedtak 24. april 2009 sak 205/09, jf deligangstillatelse 30. april 2009 sak 230/09, til oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 og 143 i Grimstad kommune anses ugyldig og blir med dette å omgjøre, jf forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c).

Søknad mottatt 27. november 2008 med tilleggsdokumenter 24. april 2009 om dispensasjon for oppføring av næringsbygg på gnr. 40 bnr. 138 bnr. 143, avslås med hjemmel i pbl § 7.

Vedtaket kan påklages innen tre uker.”

Det vises til vedtaket.

På anmodning fra tiltakshavernes advokat ble klagefristen utsatt til 19. januar 2010. Advokat Halvard Duesund v/advokatfullmektig Harald Øyvin Hol har 18. desember 2010 påklaget vedtaket på vegne av Geir og Jens Rune Gjeruldsen og Grimstadporten Næringspark AS. Det fremholdes at dersom vedtakene skal kunne omgjøres lenge etter at de ble fattet må det foreligge betydelige saksbehandlingsfeil. Under henvisning til bl.a. Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett, fremholdes at vedtakene ikke er ugyldige. Det anføres bl.a. at fylkeskommunens vurdering av at området N2 bør tas ut av reguleringsforslaget er basert på trafikksikkerhetsmessige grunner. Dette hensynet er det opp til Statens vegvesen å ivareta og vegvesenet har ikke fremmet innsigelse mot område N2, men derimot gitt avkjøringstillatelse 27. januar 2009. Videre anføres at det er liten grunn til å tro at øvrige sektormyndigheter har interesser utover de vegvesenet skal ivareta. Vegvesenet har hatt mange muligheter til å avgi uttalelse og eventuelt klage på kommunens vedtak. Det er vist til at i perioden juni 2007 til april 2009 har det vært utvekslet 11 brev/e-poster med vegvesenet som avsender eller mottaker i anledning saken. Omgjøringsvedtaket knytter seg til område N2, mens vegvesenet har godtatt tiltaket med byggegrenser på hhv 15 og 50 m samt innvilget avkjørseltillatelse. Når vegvesenet i brev 17. august 2009 ber om en byggegrense på 100 m er dette bare uttrykk for et ønske. Innsigelsen begrunnet i hensynet til skolevegen og avkjøring gjelder for område N1 og ikke N2 som nærværende sak gjelder. Videre gjøres gjeldende at kommunedelplan E18 Temse – Morholt ikke berører området N2. I tilknytning til vegvesenets brev av 10. november 2009 fremholdes at det ikke er anledning til å fremme innsigelse på grunnlag av en 100 m byggegrense som ikke er vedtatt. Vegvesenet er bundet av gjeldende byggegrenser. Endelig gjøres gjeldende at omgjøring vil påføre Grimstadposten Næringspark AS et betydelig tap ved at de har innrettet seg etter vedtakene. Det er utført prosjektering og opparbeidelse av tomt, inngått leveringsavtaler for bygg som er satt i produksjon samt inngått intensjonsavtaler med fremtidige leietakere. Det vises til klagen.

Vurdering:

Klagen gjelder kommunens omgjøringsvedtak av 18. desember 2009 sak 860/09.

Klager bestrider at det er adgang til å omgjøre vedtakene slik kommunen har gjort. Når det gjelder begrunnelsen for å omgjøre vedtakene viser rådmannen til begrunnelsen i vedtaket.

Når det gjelder klagers anførsler knyttet til sektormyndighetens roller og myndighetsområde vises det til det fylkeskommunen har uttalt i regulerings-saken i brev 19. august 2009. Det heter bl.a. at : *”Planområdet har blitt vist som fremtidig næringsområde i kommuneplanen for Grimstad i lang tid. Fra den gang området først ble lagt inn i kommuneplanen og frem til i dag har det*

skjedd store endringer når det gjelder planlegging og utbygging av stamveinettet. Fra å bygge brede tofelts veger uten midtdeler, bygges det i dag mer og mer firefelts veger. Det er nå anlagt firefelts motorveg fra Grimstad til Kristiansand og det er utarbeidet kommunedelplan for firefeltsvei fra Temse til Morholt. Kommunedelplanen viser også at krysset skal bygges med rundkjøring på begge sider at E 18 samt nye av- og påkjøringsramper.”

Konkret for område N2 fremholder fylkeskommunen:

”Området N2 ligger inneklemt mellom veger og selve kryssområdet. Området er foreslått til Detaljhandel, forretning og kontor. Dette vil kunne medføre forholdsvis stor trafikk til området. På grunn av områdets plassering i kryssområdet vil vi av trafikksikkerhetsmessige grunner ikke kunne godta planforslaget. Vi anbefaler at område N2 tas ut av planen eller reguleres til vegformål.”

Statens vegvesen har 17. august 2009 uttalt at det i denne reguleringsplanen bør fastsettes en byggegrense på 100 m fra midten av nordgående løp på planlagt ny 4 feltsveg. Vegvesenet akseptere ikke at det reguleres til byggeområde innenfor gjeldende byggegrenser på henholdsvis 50 m (riksveger) og 15 m (fylkesveger). I kommunedelplanen for E 18 Temse-Morholt fremholder vegvesenet at det er

”...lagt opp til at det skal være et toplankryss i Spedalen. Slik vi ser det så vil reguleringsplanen være til hinder for planlegging og gjennomføring av ny E 18 med nytt toplankryss.”

Avslutningsvis uttaler vegvesenet:

”...slik næringsområdet er foreslått plassert i dette tilfellet så vil handelsvirksomheten i første rekke rette seg mot vegfarende på E 18. Området vil bli liggende delvis oppi et toplankryss og inneklemt mellom E 18 og skoleområdet. Det vil være små eller ingen utvidelsesmuligheter og dårlige parkeringsforhold. Statens vegvesen har i samarbeid med Grimstad kommune utarbeidet kommunedelplan for by E 18. Når den tid kommer så trenger vi arbeidsrom til å prosjektere en moderne 4-feltsveg og toplankryss ved Spedalen. Vi er derfor opptatt av at både dagens og framtidig linje for E 18 ikke blir bygget inne. Vi ber derfor Grimstad kommune å vente med å vedta planen til vi har detaljprosjektert ny 4-feltsveg E 18 med nytt kryss.”

Statens vegvesen har utdypet sitt syn i brev 10. november 2009:

”... en utbygging slik planforslaget viser vil være til hinder for planlegging og bygging av fremtidig 4-feltsveg. Kommunedelplan for ny E 18 Temse-Morholt fra mai 2004 fastsetter korridoren for ny 4-feltsveg. Vi må likevel forvente at senterlinja kan justeres noe i forhold til linja i kommunedelplanen. Det er ikke tatt endelig stilling til hvilken type kryss skal velges, og heller ikke til endelig utforming av dette. Vi mener derfor at utbygging i dette området må stilles i bero inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan, som endelig fastlegger senterlinje for ny E 18 og utforming av nytt kryss. Vi anser framføring av ny 4-felt E 18 gjennom Grimstad som så viktig for landsdelen at vi ikke ønsker å trekke vår innsigelse. Hvis det legges fram revidert planforslag med byggegrense på 100 meter vil vi kunne frafalle vår innsigelse. ”

Ovennevnte gir etter rådmannens oppfatning utvilsomt uttrykk for at Statens vegvesen og fylkeskommunen er enige om at området N2 – som nærværende klagesak gjelder – p.t. ikke anses egnet overensstemmende med tiltakshavernes formål.

Når det gjelder vegvesenets avkjøringstillatelse 27. januar 2009 bygger denne på sviktende grunnlag - nemlig at vegvesenets oppgave utelukkende er å vurdere forholdet til vegloven fordi kommunen har innvilget dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Vegvesenet har i samme vedtak beklaget at kommunen har dispensert, men har etter kommunens oppfatning grepet feil i forhold til sin rolle som høringsinstans i dispensasjonssaker etter pbl § 7 tredje ledd. Etter

rådmannens vurdering skyldes dette bl.a. at kommunens oversendelse til vegvesenet i brev 17. desember 2008 ikke var innholdsmessig tilfredsstillende. Dette anses imidlertid ikke avgjørende idet fylkeskommunen utvilsomt også skulle vært hørt i en sak som dette. Dispensasjonstillatelsen 24. april 2009 sak 205/09, jf deligangstillatelse 30. april 2009 sak 230/09, ble derfor gitt på sviktende grunnlag.

Til anførselen om at vegvesenet ikke har klaget på kommunens dispensasjonsvedtak kan rådmannen ikke se at vegvesenet er blitt underrettet om klageadgangen. Det henvises for så vidt til det som er sagt ovenfor om kommunens manglende høring av sektormyndighetene noe som har medført at saken dels er blitt avgjort på mangelfullt faktisk grunnlag ved at fylkeskommunen ikke har vært hørt og feil rettslig grunnlag ved at vegvesenet har ansett dispensasjonsspørsmålet som utelukkende et kommunalt anliggende. Det vises videre til det som er sitert ovenfor fra hhv fylkeskommunen og vegvesenets uttalelser i reguleringssaken som klart viser at disse organer skulle ha uttalt seg til dispensasjonsspørsmålet før vedtak ble fattet.

I forhold til anførselen om at kommunedelplan E18 Temse – Morholt ikke berører området N2 henvises også til vegvesenets og fylkeskommunens uttalelser i reguleringssaken. Etter rådmannens mening er det sentrale i saken at det ikke er fastsatt noen endelig trase for fremtidig veiutvidelse og at den omtvistede byggetomta ligger i umiddelbar nærhet av eksisterende E 18 (delvis oppi et toplankryss) og således innenfor området for mulig fremtidig veiutvidelse.

Det sentrale i saken er om det i forbindelse med omsøkte utbygging er grunnlag for å dispensere fra kommuneplanens krav om reguleringsplan eller ikke. Rådmannen oppfatter klager slik at når byggetiltaket er overensstemmende med kommunedelplanen for fremtidig veiutbygging og at gjeldende byggerenser (15 og 50 m) overholdes, er det ikke hjemmel for å begrense videre utbygging. Rådmannen er ikke enig i dette og henviser til at selv om det ligger en føring i gjeldende arealbruksformål i kommuneplanen innebærer dette ikke et rettskrav på å få bygge ut, jf at utbygging forutsetter dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen.

Etter rådmanens oppfatning er det grunnlag for å holde fast ved at søknaden utvilsomt ville blitt avslått dersom saken hadde vært sendt på høring og blitt forsvarlig opplyst før dispensasjonsvedtak ble fattet.

Rådmannen kan ikke se at klagen av 18. januar 2010 inneholder opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens vedtak av 18. desember 2009 sak 860/09.

FORSLAG TIL VEDTAK:

3. Klagen tas ikke til følge.
4. Saken oversendes fylkesmannen for endelig klagebehandling, jf fvl § 33 fjerde ledd.

