

Møteinnkalling

Utvalg: Styret for Miljø og Utvikling
Møtested: Kommunestyresalen
Dato: 20.06.2006
Tidspunkt: 10:00

Forfall meldes snarest på tlf 78 42 25 07 til formannskapssekretær Svanhild Moen, som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 065/06	Søknad om dispensasjon - AKS i Strandgata 30
PS 066/06	Søknad om industritomt på Leirvikhøyda
PS 067/06	Søknad om tomt i Leirvikhøyda industrifelt i Rypefjord.
PS 068/06	Søknad om industritomt på Prærien i Svartfjellveien 9
PS 069/06	Søknad om dispensasjon fra forskrift om vedtekter for parkering i Idrettsveien 10.
PS 070/06	Søknad om dispensasjon fra reg. bestemmelsene i Plataet 9
PS 071/06	Reguleringsplan for Hammerfest vindpark - 2. gangs behandling
Tilleggssak	
PS 072/06	Reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka, 1.gangs behandling

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest rådhus, Storgata kommunehus – servicekontoret, Hammerfest bibliotek samt kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum!

Jarle Edvardsen
leder

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll/Maria Wirkola		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00122 - 15		Arkivnr.: 24/63
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
065/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om dispensasjon fra A-lab datert 07.06.06.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Søknad om dispensasjon - AKS i Strandgata 30

I. Saken gjelder:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Findusområdet i forbindelse med bygging av Arktisk Kultursenter i Strandgata 30.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

11.04.06 ga administrasjonen rammetillatelse for bygging av Arktisk Kultursenter i Strandgata 30, gnr.24 bnr.63.

07.06.06 mottok administrasjonen en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen som innebærer en utvidelse av formålsgrænse/byggegrænse Kulturhus/Kino med inntil 3 m mot sørvest.

Det søkes om utvidelsen fordi bygget må forlenges mot sørvest som følge av uforutsette krav til akustiske tiltak/isolering mellom undervisningsrommene til Kulturskolen i 3.etasje. Forlengelsen medfører at byggets 3.etasje vil stikke utover parkområdet på sørvest siden av Kulturhuset med inntil 3 m. Andre muligheter har vært vurdert. Utvidelse mot nordøst er ikke mulig på grunn av minsteavstand til nabogrensen (8 m). Utvidelse i bredden har ingen hensikt ved nåværende romløsning. Endring av romløsning er en krevende prosess som bør unngås.

III. Rådmannens vurdering:

Tiltaket innebærer ingen økning i byggets grunnflate, kun forlengelse av den øverste etasjen over parkområdet. Forringelse av parkområdet vurderes som lite vesentlig.

Avstand til det eksisterende nabobygget i sørvest (25/81) er per i dag 19,5 m og kan som følge av dispensasjon bli redusert til 16,5 m. Denne avstanden vurderes som tilstrekkelig.

De øvrige naboene blir ikke berørt som følge av utvidelsen.

Utvidelsen vil ikke ha noe innvirkning på siktlinjer og utsikt fra Strandgata, da 3.etasje ligger ca.3 m over gatenivået.

Administrasjonen vurderer utvidelse av formålsgrensen/byggegrensen med inntil 3 m som et nødvendig tiltak for å ivareta det planlagte bruksarealet og romplanen og for å få effektiv utnyttelse av disse. Konsekvensene av tiltaket vurderes som lite vesentlige.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan og Bygningslovens §7 gir det faste utvalget for plansaker dispensasjon fra reguleringsplan for Findusområdet til utvidelse av formålsgrense/byggegrense Kulturhus/Kino med inntil 3 m mot sørvest til forlengelse av 3.etasje på AKS bygget.

Hammerfest, den 08.06.06

Dagny Haga
Rådmann

Björg Kippersund
Kst.Plan og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00445 - 3		Arkivnr.: L83
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
066/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om industritomt datert 23.02.06

Brev datert 21.04.06

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan med bestemmelser for Leirvikhøyda og strekningen Polarbase – Leirvika, egengodkjent 18.12.03.

Sak: Søknad om industritomt på Leirvikhøyda

I. Saken gjelder:

Maskinentreprenør Viggo Eriksen har i dag flere plasser i Rypefjord og Akkarfjord hvor han har verksted, lager og kontor. Han ønsker nå å samle virksomheten i et større bygg og søker derfor om tomt på Leirvikhøyda, men ønsker fortsatt å beholde verkstedet i Akkarfjord.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Det søkes om tomt for å bygge administrasjons- og lagerbygg med muligheter for å kjøre inn maskin eller lastebil, samt at det skal være parkeringsareal for lastebiler og varebiler.

Leirvikhøyda er regulert til område for forretnings-, kontor og industriformål.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det her strenge krav til utforming av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal bryte minst mulig med omgivelsene og bygningsmassen skal fremstå mest helhetlig med felles trekk i volum, material- og fargebruk.

Bygningsmyndighetene kan her pålegge gjerdeplikt mot riksveg og mot området som er avsatt til industri/lager, med 2 meter høyt gjerde.

En del av området er skredutsatt, men byggegrensen er lagt slik at det ikke kommer nye bygg innenfor de områdene som er vurdert som skredfarlige.

Leirvikhøyda industrifelt er under opparbeidelse og vil være ferdig opparbeidet i løpet av høsten 2006.

Viggo Eriksen AS søker om en tomt på ca. 1200 m². De planlegger en trinnvis utbygging av tomta og vil starte med et bygg på 3-400 m². Slik de ser det dag vil det endelige bygget bli på 5-600 m².

III. Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener at firmaet Viggo Eriksen AS sin virksomhet er i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn reguleringsplanen for Leirvikhøyda.

Firmaet søker om tomt på den nordlige delen av feltet, men da virksomheten foreutsetter en del parkering av lastebiler og maskiner på tomta, foreslår rådmannen at det tildeles tomt at den sørlige delen av området.

Da det allerede er etablert tilsvarende bedrift på dette området foreslås det at administrasjonen gis fullmakt til å tilpasse tomta til bedriftens virksomhet.

Rådmannen mener at det her er viktig at bygget utformes og inngjerdes i henhold til planens bestemmelser.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar at firmaet Maskinentreprenør Viggo Eriksen AS tildeles tomt med et areal på til sammen ca 1200 m² på den sørlige del Leirvikhøyda.

Det gis en frist på 6 måneder for kjøpe tomta eventuelt å inngå en festekontrakt.

Administrasjonen gis fullmakt til å tilpasse utformingen av tomta.

Tomta skal benyttes til administrasjons og lagervirksomhet og må bebygges og inngjerdes i henhold til reguleringsplan med dens bestemmelser.

Det gis en frist på 6 mnd. for å søke om byggetillatelse og en frist på 1 år for igangsetting av bygging. Dersom fristene ikke overholdes, forbeholder kommunen seg retten til å tildele tomta til andre søkere.

Hammerfest, den 08.06.06.

Dagny Haga
Rådmann

Bjørge Kippersund
Kst Plan og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00316 - 3		Arkivnr.: L83
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
067/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om industritomt datert 08.02.06.

Reguleringsplan med bestemmelser for Leirvikhøyda og strekningen Polarbase – Leirvika, egengodkjent 18.12.03

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Søknad om tildeling av tomt i Leirvikhøyda industrifelt i Rypefjord.

I. Saken gjelder:

Firmaene Einar Stene eiendom AS og Einar Stene AS ønsker å etablere seg i sinn bedrift i Hammerfest og søker derfor om tomt på Leirvikhøyda. Her ønsker de å bygge verksted, lager og hybler for sine ansatte.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Leirvikhøyda er regulert til område for forretnings-, kontor- og industriformål.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det her strenge krav til utforming av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal bryte minst mulig med omgivelsene og bygningsmassen skal fremstå mest helhetlig med felles trekk i volum, material- og fargebruk.

Bygningsmyndighetene kan her pålegge gjerdeplikt mot riksveg og mot området som er avsatt til industri/lager, med 2 meter høyt gjerde.

En del av området er skredutsatt, men byggegrensen er lagt slik at det ikke kommer nye bygg innenfor de områdene som er vurdert som skredfarlige.

Leirvikhøyda industrifelt er under opparbeidelse og vil være ferdig opparbeidet i løpet av høsten 2006.

Einar Stene eiendom AS søker om tomt på 4 mål for bygging av verksted, kontor og hybler.

III. Rådmannens vurdering:

Dette forretnings-, kontor- og industriområde ligger langs riksvegen, som er innkjørselsveien til byen. Det er derfor viktig at dette området får en fasade som bryter minst mulig med omgivelsene og en virksomhet som også er tilpasset dette.

I planbeskrivelsen for reguleringsplanen fremgår det at dette området skal tilrettelegges for framtidig næringsetablering i kommunen. På grunn av den store etterspørselen etter industritomter ser vi derfor at det her ikke bør foretas midlertidige tildelinger.

Dette vil selvfølgelig skape problemer for de firmaene, som kommer hit for en kortere periode, men det får vi snarest prøve å finne en løsning på.

De firmaene som kommer hit for å etablere seg, har problemer med å finne boliger til sine ansatte.

Dette problemet er ikke tatt opp i reguleringsbestemmelsene, men vi mener at dette bør vi ta høyde for, ved tildeling av tomtene. Vi mener at det her, i forbindelse med bygging av kontor, lager og industri, bør kunne legges til rett for at det kan innredes/bygges et begrenset antall hybler for bedriftenes ansatte. Det vil si at vi ikke bør gi tillatelse til at det innredes hybler for utleie til andre bedrifter.

Vi ser for oss at vi etter hvert vil løse problemet med den store boligetterspørselen og at hyblene da kan omgjøres til annet formål etter hvert som bedriftene utvikler seg.

Firmaet Einar Stene eiendom AS søker om tomt på den nordlige delen av området.

Rådmannen mener at forretnings- og kontor virksomhet bør etableres på den nordlige delen og vil derfor anbefale firmaet Einar Stene eiendom AS tildeles tomt på den sørlige delen hvor det allerede er etablert en industribedrift.

På grunn av boligsituasjonen i Hammerfest, mener rådmannen at det på Leirvikhøyda kan etableres bedrifter med midlertidige ordninger for hybler og boliger og vil derfor anbefale at det gis tillatelse til dette.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar at firmaet Einar Stene eiendom AS tildeles tomt med et areal på til sammen ca 4000 m² på den sørlige del Leirvikhøyda.

Det gis en frist på 6 måneder på kjøpe tomte eventuelt å inngå festekontrakt.

Administrasjonen gis fullmakt til å tilpasse utformingen av tomte.

Tomte skal benyttes til verksted og lagervirksomhet og må bebygges og inngjerdes i henhold til reguleringsplan med dens bestemmelser.

Det tillates at det innredes hybler til bedriftens ansatte.

Det gis en frist på 6 mnd. for å søke om byggetillatelse og en frist på 1 år for igangsetting av bygging. Dersom fristene ikke overholdes, forbeholder kommunen seg retten til å tildele tomta til andre søkere.

Hammerfest, den 08.06.06

Dagny Haga
Rådmann

Björg Kippersund
Kst Plan og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:	Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Saksnr: 06/00101 - 3		Arkivnr.: L83
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
068/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om tomt datert 12.01.06

Søknad om tillatelse til lager og riggområde 24.04.06

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan med bestemmelser for industriområde på Prærien vedtatt 30.04.02.

Sak: Søknad om industritomt i Svartfjellveien 9

I. Saken gjelder:

Firmaet Finnmark Mur og Puss søker om å få tildelt næringstomt i Svartfjellveien 9, i industriområdet på Prærien som ligger langs Forsølveien.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Finnmark Mur & Puss AS søker om å få kjøpe eventuelt leie næringstomt i det nye industriområdet på Prærien.

Tomta skal benyttes til firmaets entreprenørvirksomhet for rigg og lager.

Den omsøkte tomta er en næringstomt og er regulert i henhold til reguleringsplan for Industriområde på Prærien, egengodkjent den 20.06.02.

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser skal området benyttes til industri og lager.

Det søkes om å få tildelt tomt i Svartfjellveien 9 som har et areal på ca 2223,9 m².

III. Rådmannens vurdering:

Området på Prærien forutsatt benyttet til grovere virksomhet som blant annet maskinentreprenører, men er også tiltenkt for annen entreprenørvirksomhet for industri og lager.

Disse tomtene er ikke tiltenkt som område for boligrigg, men Selmer Skanska AS har siden 14.10.03 leid Svartfjellveien 5. Her har de montert en midlertidig boligrigg.

Selmer Skanska AS fikk leid dette området i forbindelse med oppføring av byggene Panorama og Nissensenteret.

Finnmark Mur & Puss utfører i dag arbeid ved Breilia skole og skal blant annet også oppføre Hammerfest Brygge og søker i denne forbindelse om tomt for lager og midlertidig boligrigg for 40 ansatte. Viser til vedlagt søknad om boligrigg

Kommunen har ingen områder som er regulert for boligrigg og slik boligsituasjonen er i Hammerfest, er det derfor vanskelig å få leid boliger.

Da søknaden om tomt for firmaets entreprenørvirksomhet er i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for dette området, vil rådmannen anbefale at det gis tillatelse til midlertidig boligrigg i Svartfjellveien 9 for ansatte hos Finnmark Mur & Puss.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar at Finnmark Mur & Puss AS tildeles tomt i Svartfjellveien 9, gnr. 22 bnr. 328.

Tomta skal benyttes til lagerområdet for firmaets entreprenørvirksomhet og som midlertidig riggområde for firmaets ansatte i forbindelse med oppdrag i Hammerfest.

Det gis en frist på 6 måneder for å kjøpe tomte eventuelt inngå festekontrakt.

Hammerfest, den 08.06.06.

Dagny Haga
Rådmann

Bjørge Kippersund
Kst Plan og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:	Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:	Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Saksnr: 05/02007 - 9		Arkivnr.: 24/197
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
069/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Saksframlegg for MU i sak 048/06 i møte den 11.05.06.

Tegninger med redusert takopplett samt kosmetikk og snitt med naboinformasjon, datert 21.05.06.

Prosjektert plassering fra Geo Finnmark AS, datert 09.05.06

Skisse av fasadene i Idrettsveien 8, 10 og 12, datert 08.06.06

Bestemmelser og retningslinjer for Kommunedelplan for Hammerfest, datert 27.06.97.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Kommunedelplan for Hammerfest, datert 27.06.97, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Sak: Søknad om dispensasjon fra forskrift om vedtekter for parkering i Idrettsveien 10.

I. Saken gjelder:

I forbindelse med gjenoppbygging av bolig i Idrettsveien 10, søkes det om dispensasjon fra vedtektene for parkering i Hammerfest. Søknaden ble behandlet i MU i sak 048/06 i møte den 11.05.06 og legges nå på nytt frem for MU.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Søknaden ble behandlet i MU i sak 048/06 i møte den 11.05.06 og følgende vedtak ble fattet:

Saken avvises. Det legges fram ei ny skisse som tar hensyn til den eksisterende bebyggelse og innenfor eksisterende reguleringsplan.

Saksframlegget for sak 048/06 er vedlagt.

I forhold til MUs vedtak opplyses om at det ikke fins stadfestede/egengodkjente reguleringsplaner for bebyggelsen i Idrettsveien. I henhold til kommunedelplan for Hammerfest er boligene i Idrettsveien avsatt til boligområde.

I henhold til retningslinjer for kommunedelplanen står det at for eksisterende byggeområder som ikke inngår i tidligere stadfestede og egengodkjente reguleringsplaner, gjelder at

utbyggingen skal være i tråd med denne planens arealkategori, og at bygging og arealbruk skal styres gjennom plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. I henhold til plan og bygningslovens § 70 skal bygningens plassering, herunder høydeplassering og bygningens høyde godkjennes av kommunen. Kravene for slik godkjenning er at gesimshøyde er mindre enn 8 meter og mønehøyde mindre enn 9 meter. Bygg som overskriver disse rammene må behandles som dispensasjon/eller at det utarbeides reguleringsplan. Avstand fra bygning til eiendomsgrense skal være minst bygningens halve høyde, og ikke under 4 meter.

For det omsøkte bygget er gesimshøyden er 5,6 meter og mønehøyden er 8,5 meter. Avstanden til eiendomsgrense mot Idrettsveien 8 er 4 meter. Dette er innefor plan og bygningslovens rammer. Hva gjelder avstand fra bygning til nabogrense mot Idrettsveien 12 er denne 3,55 meter, det vil si mindre enn 4 meter. Naboen i Idrettsveien 12 har imidlertid akseptert dette og dermed er også dette innefor plan og bygningslovens rammer. Dette i henhold til plan og bygningslovens § 70 pkt.2 a.

III. Rådmannens vurdering:

Ovennevnte redegjørelse viser at det omsøkte huset i samsvar med arealdelplan for Hammerfest og også innenfor rammene i plan- og bygningsloven. Selve byggetiltaket skal da i prinsippet kunne avgjøres administrativt.

I MUs forrige møte ble byggets utforming diskutert/kritisert – uten at det i vedtaks form ble gitt klare meldinger om hva som skulle endres. "Signalene" fra MU er formidlet til søker etter beste evne. De nye tegningene viser at takopplettet er redusert og vinduene er blitt noe mer tilpasset husets form. Det er også fremlagt en snitt som viser hvordan huset høydemessig framstår i forhold til de andre nabobyggene.

I våre planvedtak har vi ikke angitt krav til at byggherrene må bruke folk med arkitektkompetanse for å utforme bygg som denne saken angår. Vi har heller ikke i administrasjonen kapasitet til å bruke mye tid på å hjelpe søkerne til å forbedre sine planer. I og med at det her ikke fins reguleringbestemmelser med klare krav til utforming, og at vi heller ikke har byggeskikksveileder på plass, er plan- og bygningsloven vårt verktøy for å signalisere til søkeren hvilke krav som stilles til et tiltak. Tilpasning til nabo og estetikk vil i slike saker bli subjektivt.

Vi minner om at denne saken omhandler dispensasjon fra parkeringsvedtektene – skal et byggetiltak på denne tomte pålegges krav om 2 oppstillingsplasser pr enhet over 50 m², eller er det nok med 1 plass – slik kravet er for eksempel i Skippergata. I dette spørsmålet mener rådmannen at Idrettsveien ligger nært opp til sentrumsområdet og har en bebyggelse som tilsvarer småhusbebyggelsen i sentrum. Dette er dessuten et etablert område, der mange av boligene i nabolaget ikke har biloppstillingsplass på tomte i det hele tatt, noen har 1 plass.

Med dette som grunnlag foreslår rådmannen at det gis dispensasjon fra parkeringsvedtektene for gjenoppbygging av bolig Idrettsveien 10. Vi ber om at i alle fall dette spørsmålet avklares i denne runden. Dersom MU framdeles har innvendinger til det skisserte bygget, kan dette uttrykkes som et alternativ til siste avsnitt i rådmannens forslag til vedtak (ang rammetillatelse). Selve utformingen av huset kan bearbeides videre, og MU kan ev. gi klarere melding om krav til utforming, og også om MU skal ha rammetillatelsen til behandling.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 7 vedtar det faste utvalg for plansaker at det gis dispensasjon fra parkeringsvedtektene for gjenoppbygging av bolig i Idrettsveien 10.

Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Administrasjonen gis fullmakt til å gi rammetillatelse for å gjenoppbygging av bolig i Idrettsveien 10.

Hammerfest, den 08.06.06

Dagny Haga
Rådmann

Björg Kippersund
Kst Plan og Utbyggingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Jan Wiggo Pedersen/Björg Kippersund		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00929 - 4		Arkivnr.: 17/137
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
070/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om dispensasjon, plantegning, situasjonsplan, utsnitt av reguleringsplanen.
Kartutsnitt av området.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Søknad om dispensasjon fra reg. bestemmelsene i Platået 9

I. Saken gjelder:

Eier av Platået 9, Ronny Olsen har søkt om å få utvide sin bolig med 17 m² slik at det kan bli en bolig med livsløpsstandard. Tilbygget kommer utenfor byggegrensa mot vei. Saka er derfor en dispensasjonssøknad.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Søker innsendte saka til kommunen, som melding om tillatelse, registrert i Plan og utvikling 28.04.06. Søker fikk melding om at saken måtte behandles som dispensasjon i brev av 04.05.06. Søknad om dette kom inn 11.05.06. Naboer er varslet og har samtykket i tiltaket. Den omsøkte bolig, Platået 9, ligger innenfor reguleringsplan Rørvik II, stadfestet 17.04.80. I følge denne planen ligger huset i byggegrensa 5 meter fra veien. Denne grensa markerer hvor det er lov å bygge/ ikke bygge. Byggetiltak som ikke er i tråd med plan, krever dispensasjon etter Plan og bygningslovens § 7. For å kunne gi slik dispensasjon må det foreligge særlige grunner. Det er det faste utvalg for plansaker som kan gi slik dispensasjon.

III. Rådmannens vurdering:

I søknaden redegjør Ronny Olsen at familien har behov for å gjøre om boligen til livsløpsstandard av helsemessige grunner. Å få flyttet bad og toalett opp fra kjeller til hovedplanet anses som mest hensiktsmessig. Når Olsen sier at tiltaket er nødvendig, for å kunne fortsette å bo i boligen fremover mot alderdommen, må man kunne vurdere dette som *særlig* grunn til dispensasjon. Husets planløsning, og det at tomte er bratt, gjør at det er vanskelig å løse behovet på annen måte enn ved omsøkte løsning. Planens byggegrense på 5 meter anses relativt streng i forhold til at veien er en ganske kort blindvei med boligbebyggelse. I tidligere saker i dette område, er det tillatt forstøtningsmurer og garasjer som ligger utenfor byggegrensa, noen helt tett til vei. Huset ligger på yttersiden av sving, og tilbygget vil ikke skape siktproblemer for trafikken. Huset ligger relativt lavt i gata, og

tiltaket vil ikke gjøre bygget for prangende i forhold til omgivelsene. Tilbygget vil ligge 2,5 meter fra vei og det vil fortsatt være tilstrekkelig plass til biloppstilling på tomta. Det at alle naboer har samtykket, taler også til søkers fordel.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 vedtar det faste utvalg for plansaker at det gis dispensasjon fra reguleringsplan Rørvik II for bygging av omsøkte tilbygg.

Hammerfest, den 08.06.06

Dagny Haga
Rådmann

Sektorleders underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjørg Kippersund		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:	Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Saksnr: 05/01064 - 23		Arkivnr.: L12
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
071/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

0	Notat fra Statkraft 10.04.06 (mottatt 03.05.06) - Redegjørelse for endringer i reguleringsplanen for Hammerfest vindpark
1	Reguleringsplan – innledning som mhp beskrivelse henviser til dokumentasjon i konsesjonssøknad samt forslag til planbestemmelser.
2	Plankart datert 18.10.05
3	Notat fra Statkraft av 27.02.06 – Hammerfest vindpark – begrunnelse for lokalisering
Høringsuttalelser:	
4	25.11.05 fra Sametingets avd. for rettigheter, næring og miljø
5	24.11.05 fra Finnmark fylkeskommune
6	Vedlegg til 4 og 5: Befaringsrapport kulturminner
7	24.11.05 fra Statens vegvesen
8	21.11.05 fra Fylkesmannen i Finnmark
9	15.11.05 fra Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark
10	MU-sak 095/05 – 18.10.05 – Reguleringsplan for Hammerfest Vindpark (uten vedlegg)

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Vedlegg til MU-sak 095/05 (Statkrafts konsesjonssøknad og forslag til reguleringsplan, samt Formannskapssak 105/03).

Sak: Reguleringsplan for Hammerfest vindpark - 2. gangs behandling

I. Saken gjelder:

Reguleringsplan for Hammerfest vindpark var utlagt til offentlig ettersyn 24.10.05 – 27.11.05, og saken legges nå fram for sluttbehandling.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

For tidligere historikk vises til vedlagte MU-sak 095/05. Det ble da fattet slikt vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar i medhold av Plan og bygningslovens § 27-1, at forslag til reguleringsplan for Hammerfest vindpark, datert 22.08.05, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i lovbestemt tid.

Planforslaget annonseres, og berørte parter tilskrives.

Før sluttbehandling av planforslaget må Statkraft redegjøre for hvorfor formannskapets vedtak i sak 105/03 ikke er fulgt opp i planforslaget.



Før sluttbehandling må også plankartet justeres, slik at nedslagsfelt for vannverk, og eventuelle områder for bevaring av kulturminner, er angitt i planen.

Offentlig ettersyn er gjennomført i henhold til vedtaket. 15. september 2005 ble det også gjennomført informasjonsmøte der både kommunen og sektormyndighetene var invitert, samme kveld var det åpent informasjonsmøte på rådhuset om planen.

Det er kommet inn 5 uttalelser til planen, hvorav reindriftsforvaltningen fremmer innsigelse. Innsigelse innebærer at kommunen ikke kan egengodkjenne reguleringsplanen. Fylkesmannen skal først forestå mekling mellom partene, og dersom enighet ikke oppnås, er det miljøverndepartementet som tar endelig stilling til planen. Statkrafts notat (vedlegg 0) redegjør for endringer i planen på bakgrunn av de øvrige høringsuttalelsene.

Siste del av MUs vedtak er besvart av Statkraft i notat av 27.02.06 (vedlegg 3), og plankart et er justert.

I reguleringsplanen er det presentert 2 ulike utstrekninger av installasjoner avhengig av om en velger møller med effekt 5 MW (22 møller) eller 2 MW (55 møller). Den faktiske utbygging vil sannsynligvis ligge et sted mellom disse, avhengig av optimale løsninger i forhold til vindtilfang, infrastruktur og kostnad. Statkraft ønsker at planen behandles av kommunen med den utstrekning som nå foreligger.

III. Rådmannens vurdering:

Hammerfest kommune har, med visse forbehold, vært positiv til Statkrafts planprosess for Hammerfest vindpark. Dette har sin bakgrunn i at vindkraft må anses å være et positivt og miljøvennlig element i å bygge og forsterke Hammerfests energiprofil. Med både gasskraft, elvekraft, vindkraft og tidekraft vil vi i så måte kunne skilte med et uslåelig spekter av energiproduksjon i vårt nærrområde.

I tilknytning til dette sakskomplekset har manglende overføringslinjer til/fra Hammerfest og Finnmark vært tema, og energiproduksjon fra vindmøller kan i så måte kanskje oppfattes som en "konkurrent" til planene om gasskraftverk med CO₂-håndtering. På den annen side, kan dette samlede potensialet for energiproduksjon styrke vårt krav om forbedringer i overføringskapasiteten. Markedet for denne energien er udiskutabelt til stede, men vi mangler i dag tilgangen til dette markedet.

Naturforvaltningsutvalget har med et knapt flertall tidligere i prosessen uttalt at de går i mot vindpark på bakgrunn av at området får redusert verdi både som landskap og friluftsområde. Folkemøtet i september og påfølgende presseoppslag presenterte også svært delte meninger om dette var en utbygging man ønsket.

Uttalelsen fra reindriftsadministrasjonen peker på alvorlige konsekvenser for reindrifta på Kvaløya ved utbygging av vindmølleparken. Og man signaliserer også at noe redusert utstrekning eller justert utforming ikke vil hindre at utbygging medfører store problemer for reindrifta på Kvaløya. På bakgrunn av tidligere dialog i denne saken spesielt og vår generelle kjennskap til hvilke arealbehov reindrifta på Kvaløya har, må uttalelsen/innsigelsen fra reindriftsadministrasjonen likevel anses å være som forventet. Positivt planvedtak i kommunen medfører mekling mellom partene. Denne kan avklare om det kan gjøres justeringer/tiltak som gjør at reindrifta aksepterer utbygging. Dersom planen går til

departementet vil man få en sentral avklaring på det å utnytte rike vindressurser i vårt område sett i forhold til reindriftas interesser.

Statkraft har for øvrig innarbeidet innspillene i høringsuttalelsene i sitt forslag til plan på en tilfredsstillende måte.

Planen berører i hovedsak statsgrunn (Finnmarkseiendommen). Hvilke konsekvenser sametingets nylig vedtatte midlertidige retningslinjer for bruk/forvaltning av utmark vil få for denne type saker, er p.t. uklart, og vi velger ikke å gå nærmere inn på dette forholdet i denne saken.

Konklusjon:

Ovenstående kan konkluderes med at negative sider og innvendinger til planforslaget har vært påvist og kjent tidligere i planprosessen, og rådmannen anbefaler derfor at Hammerfest kommunestyre vedtar foreliggende forslag til reguleringsplan.

Kommentar:

Denne saken fremmes for MU-styret nå i juni, og videre behandling i kommunestyret kan først skje i september-møtet. I mellomtiden har vi også et til MU-møte. Administrasjonen er derfor åpen for om det ønskes gjort tilleggsvurderinger eller spesiell aktivitet mot publikum i løpet av sommeren, med tanke på om man ønsker et bredere beslutningsgrunnlag. Vi legger ikke opp til at det forsøkes gjennomført meglingsforhandling før kommunestyret har sagt sitt.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 22-1 reguleringsplan for Hammerfest Vindpark, jfr. plankart datert 27.02.06 og bestemmelser datert 03.05.06.

Reindriftsforvaltninger har fremmet innsigelse, og saken oversendes miljøverndepartementet for endelig behandling/stadfesting, og fylkesmannen i Finnmark som bes forestå meklingsforhandling mellom partene.

Hammerfest, den 08/06/06

Dagny Haga
Rådmann

Bjørge Kippersund
Kst. plan- og utv.sjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Maria Wirokola		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:	Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Saksnr: 04./01348 - 22		Arkivnr.: L12
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
061/06	Styret for Miljø og Utvikling - utsatt	13.06.06
072/06	Styret for Miljø og Utvikling	20.06.06

Saksdokumenter vedlagt:

- MU vedtak om tildelig av tomt til ByBo av 24.09.02, sak 081/02
- MU vedtak om tildelig av tomt til Allmed Konsept AS av 10.05.05, sak 041/05
- Innspill til reguleringsplanen, 5 st.
- Brev fra Sektor for barnehage av 15.03.2006
- Forslag til reguleringsplan bestående av plankart av 26.05.06, planbestemmelser og planbeskrivelse av 01.06.06 og illustrasjoner av 22.05.06.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka, 1.gangs behandling

I. Saken gjelder:

Første gangs behandling av en privat reguleringsplan for område ved Hesteskoblokka utarbeidet av Contur AS på vegne av ByBo AS, Allmed Senter AS og Elvestrand borettslag.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Bakgrunn

ByBo fikk tildelt en kommunal tomt nedenfor Hesteskoblokka i MU møtet 24.09.02 og startet utarbeidelse av reguleringsplan for området. Det var forutsatt at reguleringsplanen skulle omfatte området festet av Elvestrand Borettslag. Den opprinnelige fristen for framlegg av forslag til reguleringsplane på 2 år ble forlenget til 31.12.05.

Allmed Konsept AS fikk tildelt et område sørvest for Nissenskogen i MU møtet 10.05.05. Det var forutsatt at Allmed Konsept AS skulle samarbeide med ByBo om felles regulering av området.

På fellesmøte 26.09.05 ble ByBo og Allmed Senter enige om å utarbeide en felles reguleringsplan for området. Contur AS tok på seg oppgaven. Området skulle reguleres til boligformål, helsesenter, barnehage og parkering for de ovennevnte formålene.

Fristen til utarbeidelse av felles reguleringsplan ble forlenget til 01.03.06.

Saksgang

- Annonsering av igangsatt planarbeid i Finnmark Dagblad den 10.11.05.
- Varsling av de, av Hammerfest kommune definerte, relevante instanser per brev den 08.11.05.
- Det er mottatt:
 - uttalelse fra Finnmark fylkeskommune (ref.nr. 200500872-4)
 - kommentar fra reindriftsforvaltningen i Finnmark (ref.nr. 2005/3521/16064/2005/AKH/414.2)
 - innspill fra Fylkesmannen i Finnmark (ref.nr. 2005/4259 Ark 421.4)
 - uttalelse fra Sametinget (ref.nr. 0516B regvarsel01/PWS)
 - uttalelse fra Statens Vegvesen (ref.nr. 2005/73875-002)

Ingen av de ovennevnte varsler innsigelser eller forhold som utgjør en konflikt med det presenterte reguleringsforslaget.

Kommunen har også mottatt en uttalelse fra Sektor for barnehage av 15.03.2006. Denne uttalelsen er blitt formidlet til Contur AS og tatt i betraktning ved utarbeidelse av planforslaget så langt det var mulig.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet følger grensene til eiendommene 23/302 (Hammerfest kommune), 23/303 (Elvestrand Borettslag/Hammerfest kommune), 23/364 (Hammerfest kommune) og 23/382 (Hammerfest kommune). Planområdet inkluderer en tidligere reguleringsplan for omsorgsboliger nedenfor Hesteskoblokka vedtatt i Kommunestyret 25.06.98. I henhold til Kommunedelplanen for Hammerfest vedtatt 27.06.97 er planområdet regulert til nåværende og fremtidig boligområde, offentlige bygninger (barnehage, delvis gartneriet), friområde og vei.

Den nye planen legger opp til følgende bruk av området: boliger/parkering, forretning/parkering, offentlig bebyggelse og friområder. Planen inkluderer også eksisterende boligområde (Hesteskoblokka). Det er tilrettelagt med atkomstvei til alle områdene med gang og sykkelsti og rundkjøring for bedre trafikkavvikling. Det er innarbeidet 5 snødeponier på området.

Det ble vurdert 3 modeller for utforming av boligblokkene. Den endelige utformingen er basert på modellen "Glidelåsen" med noen egenskaper fra de andre modellene. Modellene er nærmere presentert i planbeskrivelsen.

Tiltakshavere la vekt på følgende forhold ved utarbeidelse av planen:

- Målsetting å bygge så lite som mulig utenfor nåværende skredsikring pga kostnader.
- Målsetting å skape utearealer for ny bebyggelse, som tilfører området positive kvaliteter.
- Parkering for nye boenheter separert fra parkering Allmed Senter, barnehage og Elvestrand borettslag
- Atkomstvei; kapasitet, muligheter for oppgradering.

- Forhold til friarealer (Nissenstykket, Storvannet, campingområdet), for eksempel eksisterende gangstiforbindelse fra campingområde til Nissenstykket; presisering og integrering i trafikkbildet på området.
- Snørydding
- Plassering i fht vind
- Plassering i fht sol

III. Rådmannens vurdering:

Administrasjonen la vekt på følgende forhold ved vurdering av planen:

- Helhetlig utvikling av området, samspill med eksisterende bebyggelse
- Tilstrekkelig antall parkeringsplasser, fordeling av parkeringsplassene mellom de forskjellige brukere
- Sikkerhet i område ivaretatt gjennom rassikring, grunnundersøkelser og god trafikkavvikling
- Hensyn til klima, utsikt og sol/skygge forhold
- Gode boforhold med tanke på utearealer, praktiske funksjoner osv.
- Klar ansvarsfordeling og godt grunnlag for byggesaksbehandling

Det første planforslaget som ble fremlagt 04.04.06 var på mange måter lite tilfredsstillende. Contur AS var imidlertid meget samarbeidsvillig, slik at alle kommentarer og merknader fra administrasjonen ble innarbeidet i planen. Blant annet ble høyde på boligblokkene redusert med 2 etasjer, det ble lagt inn en ekstra snødeponi, fordeling av parkeringsplassene ble definert, ansvarsforhold og krav til dokumentasjon som skal vedlegges søknad om rammetillatelse ble fastsatt.

Slik planen foreligger i dag vurderes den til å være tilstrekkelig detaljert og tilfredsstillende med tanke på de ovennevnte forhold.

Rådmannen foreslår at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar i medhold av Plan og bygningslovens § 27-1, at forslag til reguleringsplan for Området ved Hesteskoblokka datert 26.05.2006, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i lovbestemt tid.

Planforslaget annonseres, og berørte parter tilskrives.

Hammerfest, den 01.06.06



Rådmann

Kst.Plan og Utviklingssjef