

Møteinnkalling

Ekstramøte

Utvalg: Styret for Miljø og Utvikling

Møtested: Kommunestyresalen

Dato: Tirsdag 12.12.2006

Tidspunkt: Kl. 10:00

Forfall meldes 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 119/06	Søknad om dispensasjon for takopplett i Salsgata 4
PS 120/06	Oppstart av reguleringsplan for masseuttak i Rypklubben
PS 121/06	Klage på avslag på bygging av bolig i Tyvenlia 102
PS 122/06	Søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av bolig- og næringsbygg næringsbygg i Strandgata 52.
PS 123/06	Diverse referatsaker
PS 124/06	Godkjenning av protokoll

Orienteringssaker:

- om den videre håndtering om kommunens renovasjon.
- gjennomføring av prøvelyssettinga og svarene i undersøkelsen
- fremlegging av sak fra tomtesøker Nils Sørensen mfl.

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

Møtet er åpent for publikum!

Jarle Edvardsen
leder

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Jan Wiggo Pedersen		
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: 06/01526 – 6		Arkivnr.: 25/116
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
119/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknaden i brev, bilde og fasadetegning av Salsgata 4

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Uttalelse fra Finnmark fylkeskommune, registrert i PU 08.11.06

Sak: Søknad om dispensasjon for takopplett i Salsgata 4

I. Saken gjelder:

Jan Petter Olsen ønsker å utvide loftsetasjen i sin bolig i Salsgata 4, gnr.25 bnr.116. Dette for at hans sønn skal slippe å gå ut i markedet for å få seg leilighet til altfor høy kostnad.

II Sakens bakgrunn og fakta:

Kommunen fikk søknaden i brev form, registret i Plan og utvikling 04.10.06. Søker fikk beskjed om at saka måtte sendes til fylkeskommunen for høring, siden det omsøkte tiltaket ligger i et spesialområde for verneverdig gjenreisningsbebyggelse. I planbestemmelsene for Sentrumsplan, forutsettes det at søknader, meldinger i disse områder må sendes til fylkeskommunens Areal- og kulturmyndighet til uttalelse, for at kommunen skal kunne behandle dem. Fylkeskommunen har i svar, registrert i P og U 08.11.06 vurdert at bygninger som er regulert til spesialområder har høy verneverdi. Utvidelse av loftsetasje til egnet leilighet, med dertil markert takopplett er i strid med reguleringsbestemmelsene. Dette betyr at tiltaket krever dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 7. For å kunne gi slik dispensasjon må søknaden til Det faste utvalg for plansaker, MU som bare kan gi slik dispensasjon.

II. Rådmannens vurdering:

I sin henvendelse til kommunen, søknad av 01.08.06, redegjør huseier Jan-Petter Olsen for hvorfor han ønsker denne fasadeendring. Hans sønn som i dag er elektrikerlærling ønsker eget husvære, i form av ei egnet leilighet i hjemgården. På grunn av hans beskjedne inntekt kan han ikke betale de priser, som nå er på boligmarkedet i Hammerfest.

Det finns unektelig mange gode grunner for å utvide boliger, fasadeendringer osv. Men iflg reguleringsbestemmelsene for akkurat dette område gis det sterke begrensninger for hva som tillates. Plan- og bygningsloven åpner riktignok for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene jmf Pbls § 7. Men for å kunne gi slik dispensasjon, må det foreligge Særlige grunner for dette.

Særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. Særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er først og fremst knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. F. eks tilfeller der arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan.

Hammerfest kommune kan ikke se at å bygge leilighet, gjennom å gjøre takopplett, som er vesentlig fasadeendring er en Særlig grunn for dispensasjon. Fylkeskommunens kulturavdeling er klar på at det ikke må gis tillatelse til bygging av arker og takopplett i dette strengt verneverdige gjenreisningsområdet. Vi vil heller ikke skape presidens for at også andre i område får uthule restriksjonene som er lagt for dette feltet i Sentrumsplan og dens reguleringsbestemmelser, stadfestet 04.09.03.

III. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan og bygningslovens § 7, vedtar Det faste utvalg for plansaker at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i sentrumsplanen for vesentlig fasadeendring, takopplett i Salsgata 4, gnr.25 bnr.116.

Hammerfest, den 24.11.06

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen

Sektorleders underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Maria Wirkola		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/02173 – 1		Arkivnr.: L12
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
120/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Oppstart av reguleringsplan for masseuttak i Rypklubben

I. Saken gjelder:

Oppstart av en reguleringsplan for kommunalt masseuttak i Rypklubben.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Behovet for masser i Hammerfest kommune er meget stor, både for private og kommunale byggeprosjekter. Teknisk drift har meldt om følgende massebehov for kommunenes egne prosjekter for 2007:

- Fuglenesbukta 50 000 m³
- Parkeringsplass Batteriet 25 000 m³
- Havneveien i Rypefjord 15 000 m³
- Diverse vann- og avløpsprosjekter 3 000 m³
- Utbedring vei 1 500 m³

Per i dag finnes det ingen godkjente masseuttak i Hammerfest kommune. Det nærmeste godkjente masseuttaket er Folldal verket i Kvalsund. Hvis man skal bruke det masseuttaket for å anskaffe masser til utbygging i Hammerfest kommune vil det medføre store utgifter i form av høy pris og transportkostnader, samt miljøkostnader som følge av biltransport. For å unngå disse ekstra utgiftene ønskes det å etablere et masseuttak i Hammerfest kommune.

Rypklubben har vært utpekt som et godt alternativ for masseuttak i rapporten utarbeidet av Scandiaconsult i 2001. Bergarten i området består hovedsakelig av sterkt forvitret glimmerskifer og noe plastringsstein. Kvaliteten på massene varierer noe utover området og bør kartlegges nærmere i reguleringsprosessen. Volum på tilgjengelig fyllmasse som er dominerende i området anslås til 1 mill.m³. Det antas at massene fra området kan dekke følgende behov:

- utfylling i sjø
- veibygging
- asfaltproduksjon
- strøsand
- singel til vann og avløpsgrøfter

På bakgrunn av dette ønsker vi å starte opp en reguleringsplan for masseuttak i Rypklubben.

III. Rådmannens vurdering:

Behovet for massene i Hammerfest kommune er stort og bør løses snarest for å få tilgang til rimelige masser for kommende byggeprosjekter.

Rypklubben ser ut til å være et godt alternativ for masseuttak av flere grunner:

- god beliggenhet med nærhet til byggeplassene og tilstrekkelig skjerming mot/avstand til boligområder
- nærhet til kai med mulighet til lasting på lekter for transport av store volumer og mulighet for lossing av masser til mellomlagring
- tilfredsstillende massekvalitet

Det finnes imidlertid noen utfordringer som må løses i reguleringsarbeidet:

- Rypklubben ligger utenfor reingjerdet og reindriften vil sannsynligvis ha innvendinger mot ekspansjon inn i beiteområdene. Behovet for fri trekkerte over eidet til Rypklubben bør vurderes.
- Veforbindelse til Rypklubben er i dag meget dårlig. Dersom området skal tas i bruk må det foretas omfattende sikring og utbedring av veien. Alternative adkomstmuligheter bør vurderes.

Vi synes at etablering av masseuttak i Rypklubben vil være viktig for fremtidig utvikling av Hammerfest kommune og ønsker å starte reguleringsarbeidet for å tilrettelegge for dette.

Vi foreslår at masseuttaket eies av Hammerfest kommune og at private aktører kan få tilgang til masser etter avtale. Dette vil medføre økte utgifter i forbindelse med oppfølging og administrasjon, men man vil få mye bedre kontroll på driften av masseuttaket. Inntekter fra massesalg til private aktører kan brukes til å dekke administrasjonskostnader og vedlikehold av infrastruktur.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling godkjenner oppstart av reguleringsplan for kommunalt masseuttak i Rypklubben og ber administrasjonen å prioritere dette arbeidet.

Hammerfest, den 28.11.06

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Plan og Utviklingsjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang:
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00949 – 22		Arkivnr.: 16/488
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
121/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Klage på avslag byggesak, bolig i Tyvenlia 102

I. Saken gjelder:

Klage på avslag på søknad om endring av tillatt byggehøyde på Tyvenlia 102.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Boligbygg på tomten Tyvenlia 102 er anlagt og vil ved ferdigstilling være 0,9 meter høyere enn hva byggetillatelsen betinget.

I utgangspunktet var kotehøyde på murkrona satt til 52,9 moh etter at tiltakshaver hadde fått økt kotehøyden fra 52,7 til 52,9 moh. Dette ble innvilget av saksbehandler mens saken var under behandling ut fra at en vurderte at første satte kotehøyde ikke var tilstrekkelig høyere enn kotehøyden på vei. Endringen ble ansett å være av mindre vesentlig grad og ble vurdert å ikke betinge full rulle med nabovarsel og ny behandling.

Under utarbeidelse av grunnarbeide/ tomtarbeide ble det muntlig reist forespørsel om å løfte grunnmurskronen med 0,5 meter til 53,4 moh. Tiltakshaver/ byggherre sendte også forespørselen pr. mail. Mailen kom ikke frem til saksbehandler da den ble sent på PLUs fellesmail og ikke direkte til saksbehandler og av forskjellige grunner ikke oversendt saksbehandler. Hvis søknaden hadde kommet frem ville en ved behandling av søknaden krevd nabovarsel og stans i arbeidet inntil søknad var behandlet. Byggherre/ tiltakshaver fortsatte imidlertid arbeidet uten å ha fått tilbakemelding fra kommunen om eventuell behandling av forespørselen.

Det er satt frem påstand om at saksbehandler innvilget forespørselen, noe vi bestrider og anser som ikke riktig.

Ansvarlig søker/ tiltakshaver fortsatte arbeidet videre, uavhengig av manglende tillatelse til endring av tiltaket, men murkrona ble ytterligere løftet og ferdig murkrona kom på kote 53,8 moh. – totalt 0,9 meter høyere enn det byggetillatelsen gav tillatelse til.

Etter at kommunen var blitt kjent med avviket på 0,9 meter ble ansvarlig søker og tiltakshaver tilskrevet og tiltakshaver ble pålagt å oppføre huset i henhold til gitt byggetillatelse.

Ansvarlig søker/ tiltakshaver søker den 23. september 2006 om å få beholde huset i den høyde det nå er oppført, slik at mønehøyden blir 30,0 moh.

I forbindelse med søknaden ble det innlevert to naboprotester på endringssøknaden. Begge naboprotestene viser til konsekvenser dette får for deres bygninger.

Den 23.10.2006 ble endringssøknaden behandlet administrativt og i medhold av plan- og bygningsloven ble det vedtatt å ikke innvilge tillatelse til å beholde bygget slik det nå står. Kommunen la vekt på brudd på byggetillatelsen og den høyde bygget har i forhold til naboer.

Det ble videre i vårt vedtak sagt at vi i vår vurdering er av den oppfatning at ansvarlig søker/ tiltakshaver synes å ha "tatt seg til rette" da boligen er oppført i en høyde som ikke er i tråd med byggetillatelsen. Det er også nevnt at oppmålingsfirmaet GeoFinnmark har satt ut gale høyder og at dette har medført feil som er oppstått. Til dette er det å si at ansvarlig søker er ansvarlig for å kontrollere at tiltaket skjer innenfor de rammer som er gitt i byggetillatelsen, et ansvar en her ikke kan si er ivaretatt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven ble AK- Fritidsbygg (ansvarlig søker) pålagt å bringe tiltaket i tråd med byggetillatelsen, noe som vil gi en total mønehøyde på 59,1 moh.

I brev av 13.11.2006 klager, på vegne av tiltakshaver, advokat Bergni Ofstad Karlsen på det vedtak som kommunen har fattet i saken.

Klager anfører at reguleringsplan for Tyvenlia ikke inneholder konkrete krav knyttet til bygghøyde og at høyder i illustrasjonsplan kun er veiledende og at det er byggetillatelsens høydefastsettelse som er avgjørende.

Klager tilbakeviser at byggherre har tatt seg til rette og viser til brev fra maskinentreprenør Viggo Eriksen som sier at tiltakshaver/ byggherre på ingen måte kan lastes for situasjon. Videre trekker klager frem kommunens saksbehandlers syn på at nabohus blir inneklemt og mister all utsikt. Videre at som følge av at naboer ikke har påbegynt bygging av sine boliger anmodes kommunen å søke å komme frem til en helhetlig løsning som totalt sett medfører minst mulig ulempe for alle parter totalt sett.

Det er også avholdt et møte mellom representanter fra kommunen og tiltakshaver, hvor det ble anmodet om å innkalle til et møte med berørte parter.

Slikt møte ble avholdt den 29. november uten at en ut fra møtet kunne tolke endret holdning fra de naboer som er berørt. En av naboene vil, når tiltak meldes, søke om å få vri huset noe for å redusere negativ virkning, men hvorvidt dette er mulig å imøtekomme kan ikke saksbehandler ta stilling til før endelig sak foreligger til behandling.

III. Rådmannens vurdering:

Situasjonen som har oppstått i boligfeltet er beklagelig og vil sannsynligvis ikke gi noen vinnere, men tvert imot flere tapende parter. Idyllen omkring et godt naboforhold er sannsynligvis spilt bort, allerede slik saken står. Uansett vedtak, så er det ikke sannsynlig at saken stanser før den har vært forelagt fylkesmannen.

Sakens kjensgjerning er at ansvarlig søker/ tiltakshaver har brutt plan- og bygningslovens bestemmelser ved å ikke holde byggetillatelsens gitte rammer, angående høyde på bygget.

Dette bruddet påfører igjen andre negativ virkning i form av redusert inn- og utsyn ved å få en bolig i forkant, 0,9 meter høyere enn det byggetillatelsen ga som ramme.

Det er riktig at reguleringsplanen ikke har eksakte byggehøyder, men i tillegg til reguleringsplanen foreligger det en illustrasjonsplan som gir veiledende høyder som saksbehandler bruker. Saksbehandler legger skjønn til grunn ved fastsettelse av byggehøydene og byggetillatelsens rammer og blir da det som endelig gjelder for hvert enkelt tiltak.

Hvorvidt ansvarlig søker/ tiltakshaver har tatt seg til rette kan en tone ned, men at ansvarlig søker ikke har foretatt pålagte egenkontroller for å bringe på det rene at byggetillatelsens rammer ikke oppfylles kommer en uansett ikke bort fra.

Det bemerkes at maskinentreprenør Viggo Eriksen fritar tiltakshaver/ byggherre for ansvar, noe som kanskje kan plassere ansvaret hos ansvarlig søker/ godkjent entreprenør som tok ut tomten. For byggesaken er det i utgangspunktet uvesentlig hvem som er ansvarlig for feilen.

Saksbehandler står fritt i å vurdere hvorvidt omkringliggende bebyggelse blir ”inneklemt” ut fra omkringliggende tiltak. Saksbehandlers vurdering trenger ikke å være basert på hva disse ”inneklemt” mener for å foreta en egen vurdering av dette.

At naboer som protesterer, ikke har begynt bygging, fratrar ikke disse å ha syn på hvordan situasjonen vil bli for deres bygg. De har vært behandlet som naboer ut fra at de er tildelt tomt og gis da automatisk rett til å ha syn på endringer som det er søkt om avvik fra opprinnelig byggetillatelser.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar å opprettholde administrasjonens vedtak gjort i enkeltvedtak den 23.10.2006

Tiltakshavers klage tas ikke til følge.

Dette fordi det ikke er innkommet noen nye momenter som er avgjørende for saken.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 pålegges ansvarlig søker å sørge for at bolig i Tyvenlia 102 blir oppført i henhold til byggetillatelsens ramme.

Saken oversendes Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.

Hammerfest, den 29. november 2006

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Leder for Plan og Utvikling

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: 06/02038 – 10		Arkivnr.: 24/257
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
122/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig- og næringsbygg i Strandgata 52, datert 31.10.06

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser for oppføring av bygningsdel over tunnel for kommunal nedkjørsel til Strandpromenaden.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av takterrasse, heishus og ventilasjonsrom.

Gjenpart av nabovarsel datert 25.10.06 og 31.10.06.

Tegninger, fasade, snitt og plan datert 2006.

Søknad til Arbeidstilsynet, datert 25.10.06

Søknad Statens Vegvesen, datert 30.10.06

Vest-Finnmark Sivilforsvarsdistrikt, datert 30.10.06

Hammerfest Havnevesen, datert 30.10.06

Råde for funksjonshemmende. Datert 25.10.06

Brev fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling, datert 05.04.06

Notat fra MultiConsult, datert 23.02.06.

Brev til Fylkesmannens Miljøvernavdeling, datert 27.10.06

Prosjektbeskrivelse

Brev fra NBC om brannstrategi for Strandparken 1, datert 26.10.06

Naboprotest vedrørende tiltak på eiendommen gnr 24 bnr 257, datert 14.11.06

Brev fra Vest-Finnmark Sivilforsvarskrets, datert 02.11.06

Kommentarer til naboprotest fra Tore Wæraas, datert 16.11.06

Notat fra NBC, datert 16.11.06.

Brev fra Hammerfest Havnevesen til Strandparken 1 AS, datert 13.11.06

Referat fra rådet for funksjonshemmede, datert 23.11.06

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan med bestemmelser for Findusområdet vedtatt 09.02.06 med siste revisjon den 03.04.06.

Bebyggelsesplan med bestemmelser for Strandgata 52-62 vedtatt 04.05.04 med siste revisjon den 11.05.04.



Sak: Søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av bolig- og næringsbygg i Strandgata 52.

I. Saken gjelder:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av nærings- og boligbygg i Strandgata 52. Bygget er sammensatt av 2 bygningsvolumer som har høre en høyde på henholdsvis 6 og 7 etasjer.

Høydene på disse byggene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser, men takterrassen og den delen av bygget som er ovenfor nedkjørselen til Strandpromenaden er høyere.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplan angående høyde.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Strandparken 1 AS er byggherre for tiltaket på eiendommen Strandgata 52, gnr. 24 bnr. 257. Strandparken 1 eies av Strandparken Eiendom AS, MAF Arkitekter og Barlindhaug AS, mens Nordnorsk Byggekontroll er ansvarlig søker tiltaket.

1. Det søkes om rammetillatelse for oppføring av nærings- og boligbygg i Strandgata 52.
2. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan angående høyde.
3. Det er mottatt naboprotekt vedrørende tiltak på eiendommen Strandgata 52, gnr 24 bnr. 257.

Prosjektet er et bolig- og næringsbygg, med parkering i underetasjen på kainivå, samt takterrasse, trappehus og teknisk rom på taket. Strandparken ligger på den nordlige delen av Findusområdet gnr. 24 bnr. 257.

Bygningsmassen grenser mot kommunal avkjørsel i nord. Deler av bygget føres over den kommunale nedkjørselen fra plan 2 og opp. Denne bebyggelsen skal sammenknyttes med nabo Tore Wæraas sitt bygg.

Det søkes her oppført et overbygg med en tunnel som har en kotehøyde på ca kote + 8,65 meter og vei under tunnel som kan ha en maks høyde på kote + 4,15 meter. Det vil si at det prosjektert en tunnel med en fri høyde på 4,5 meter.

Strandgata 52 er regulert i henhold til reguleringsplanen for Findusområdet.

Prosjektet følger gjeldende reguleringsplan med dens bestemmelser med unntak av at bygningsdel over tunnel er ført opp til kote + 25 moh mot kote 23 moh i reguleringsplanen. I tillegg er takterrassen plassert på tak. Jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 2.1.11. I illustrasjonen til søknaden er takterrasse lagt på tak hvor trappehus, heis og tekniske rom er over angitt kotehøyde. For å ivareta sikkerheten skal det være et transparent rekkverk rundt uteplassen. Takterrassen skal være tilgjengelig for alle, også rullestolbrukere, og heishus er derfor ført helt opp til tak. Heishuset og trappehuset har en høyde på kote + 28,5 moh. Dvs 2 meter over kravet i reguleringsplanen. I forlengelsen til dette er ventilasjonsrommet plassert. Både heishus, trappehus og ventilasjonsrom er trukket inn 4 meter fra vegglivet, slik at takoppbygget ikke blir så godt synlig fra gateplanet.

Under den omfattende prosessen i forbindelse med regulering av Findusområdet, tok en i bruk solstudier og klimaanalyser for å finne den mest hensiktsmessige plasseringen av bygningsmassen og fellesområdene. I dette prosjektet ligger byggområdet mellom allmenningen og offentlig vei, noe som tilsier at byggets plassering er gitt.

Bygningsmassen er her sammensatt av to bygningsvolumer som er knyttet sammen med en inndratt gjennomgående glassfasade. Dette bidrar til å opprettholde inntrykket av en oppdelt bygningsmasse. I tillegg er øverste etasje trukket inn 1,5 meter fra Strandgata, jfr. Reguleringsplanen.

Bygget forholder seg til fortauet langs Strandgata, hvor kotehøyden er gitt av Statens vegvesen.

I henhold til reguleringsplanen kan bygningskroppen nærmest Strandgata ha en kotehøyde på + 23,0 moh. Det prosjekterte bygget er på 6 etasjer og har en kotehøyde på + 22,85 moh.

Bygningskroppen nærmest sjøen kan i hht. Reguleringsplanen ha en kotehøyde på + 26,0 meter. Det prosjekterte bygget har en bygningsmasse som har en kotehøyde på + 25,0 moh. og 7 etasjer, dvs. godt under reguleringsplanens tillatte maks høyde. De 3 nederste etasjene er avsatt til næringsformål i sin helhet, noe som fordrer økt takhøyde pr. etasje.

Videre har den 5 meter brede bygningsmassen over tunnel kote + 25 moh., noe som er 2 meter høyere et krav i reguleringsplanen. Årsaken er at det tilknyttede naboprojektet og Standparken 1 har ulike formål (næring/bygg) og dermed ulike etasjehøyder. Ved å føre Strandparken 1 sin del av bygget opp til kote + 25,0 moh. blir det ikke 3 ulike bygningshøyder. Jfr. de vedlagte illustrasjonen ser man de 2 alternativene.

Beregnet utnyttelsesgrad for prosjektet er 351 %. Dette er innenfor hva reguleringsplanen tillater.

Bygningens volum er relatert til hva reguleringsplanen tillater. Det er her blitt gjort vurdering i forhold til nåværende skala på omkringliggende bebyggelse, samt fremtidige bygningsvolumer både på Findustomta og Hauan området. Bygget er videre klart atskilt i to bygningsvolumer med en inndratt glassfasade, noe som gir en oppdelt og småskala karakter.

Garasjenivået, samt en 9 meter oppdratt kant over Strandgatenivå, utføres i en profilert prefabrikkert betongfasade (naturfarget). Mot Strandgata dras denne betongfasaden opp til plan 2. Betongfasaden utgjør også en beskyttelse mot hærverk og skader.

Slik bygget er utformet er det tydelig at bygningen har to ulike formål, næring og bolig. Dette er synliggjort og forsterket ved ulik utforming og plassering av vinduer. Næringsarealenes vindusplassering er utformet som vindusbånd med mellomliggende sinusformet Al-plater. Mens boligdelen fremheves med balkonger og karnapper og enkeltstående vinduer.

Inngangspartiens formspråk og mening skilles tydelig fra hverandre, da det ene skal være en offentlig inngang, mens det andre er en inngang til boligen.



Bygningsvolumets klare oppdeling i to bygningskropper balanseres gjennom en inndratt glassfase på begge langsiden. Proporsjonsmessig er bygningskroppene i harmoni med hverandre ut fra to ulike bygningshøyder.

Material og fargevalg i Strandparken 1 er valgt med hensyn til farge og materialer i dagens omkringliggende bebyggelse. Bygningen skal dekket med en gjennomfarget fibersementskive i 3 varierte og tiltalende farger. Det legges grafittgrå fibersementskive i den delen av bygningskroppen hvor næring har sine lokaler. Dette gjenspeiler seg til bl. a. fargevalget i nabobebyggelsen på Hauanområdet. Leilighetsdelen får hvit farge, noe som knytter dette bygget opp mot Breilia skole som et kraftfullt bygg i bakgrunnen. Karnappfargene skal være terrakottafarget. Denne fargen er valgt for å ta opp fargen på de tre nyeste større byggene i sentrum; helsehuset og Nissenbygget 1 og 2.

Vinduene utføres i aluminium. Generelt skal alle vindusflatene ha klarglass med nødvendig solavskjærming.

Plan 2,3, og 4 er i sin helhet avsatt til næring. Bygningskroppen nærmest Strandgata vil inneholde næring helt opp til 6 plan Bygg mot sjøsiden er avsatt boligformål i plan 5, 6 og 7.

I underetasjen er det parkeringsanlegg, fortrinnsvis for beboerne, mens parkering i front på kainivå i allmenningen skal benyttes som kundeparkering for næringsarealene.

Bygget er organisert slik at det vil være separate innganger til bolig og næring

Næringsdelen har et bruksareal på ca. 2650 m² og boligdelen 1350 m².

Det er prosjektert med 12 leiligheter med en størrelse på gjennomsnittelig 90 m². I tillegg har hver leilighet en sportsbod på 5m², felles areal, samt en parkeringsplass i kjelleren. Det vil være 4 leiligheter i hver av de 3 etasjene. Leilighetenes inngang, vinduer og balkonger henvender seg mot vest og sørvest. Dette bidrar til gode solforhold formiddag og tidlig etter middag.

For hver boenhet vil det være en balkong. Størrelsen på balkongene vil variere noe, men vil ikke krage mer enn 2 meter utover felles uteoppholdsareal og kaipromenade jfr. reguleringsbestemmelsene.

På taket vil det bli 100 m² takterrasse med felles leke og oppholdsareal.

I planområdet er det ingen bratte helninger og fremkommeligheten er gode både for gående og rullestolbrukere. Universell utforming er hensyntatt ved god tilgjengelighet med heis til alle etasjene i bolig og næringsdelen.

Bilatkomst til boliger, næringsformål og kaipromenaden er anlagt fra Strandgata via den kommunale avkjørselen. Inngangen til parkeringen er nede på kaiplan, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Vareleveranse- og renovasjonsbiler skal kjøre ned til parkeringsanlegget jfr. reguleringsbestemmelsene.

Hovedinngangen for næring og bolig er på Strandgatenivå, jfr. reguleringsbestemmelsene.

I parkeringsanlegget i underetasjen er det 13 p-plass. Under allmenningen er det 19 p-plass, hvorav 14 p-plasser er under tak og 5 p-plasser i front. Det vil si, til sammen vil det da bli 32 p-plasser. I henhold til parkeringsvedtektene skal det være 65 p-plasser.

Utbygger skal foreta oppbygging av dekket for allmenningen som skal bli opparbeidet i plan med Strandgata, mens kommunen skal opparbeide og drive allmenningen.

I reguleringsplanen legges det opp til en sammenhengende kaipromenade langs hele Findusområdet. Kai skal nyttes til regulert kaipromenade nord for planområdet og eksisterende kai sør for området. Jfr. reguleringsbestemmelsene skal det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Reguleringsplanen er slik utformet at kommunal avkjørsel ligger tett inntil Strandparken 1 sitt bygg. Derfor må også fundamentering av vei og bygg avklares før byggestart.

Det er fremmet tiltak mot trafikkstøy, men det er ikke tatt hensyn til båtstøy.

På grunn av forurensing i bunnsedimentene, er utbygger pålagt å sette i verk miljøtiltak i sjø. Enten i byggeperioden eller å avvente tiltak til samkjøring av felles oppryddingstiltak i havna. Hvilke alternativ som velges for tiltak vil bli fastsatt etter at valgt totalentreprenør har gjennomført prosjektering av tiltak. Utbygger vil tildekke de forurensete sedimentene i sjø i byggeperioden. Alternativet er fylling.

På land er det foretatt undersøkelser i grunnen. Dersom normverdien for et eller flere stoffer er overskredet, skal det gjennomføres en utvidet risikovurdering som skal konkludere med om det er behov for tiltak. Dersom det er behov for tiltak vil utbygger be MultiConsult om å utarbeide tiltaksplan som sendes Fylkesmannen før terrenginngrep starter. Gjennomføringen vil skje i henhold til godkjent tiltaksplan.

Naboprotest

Det er innkommet naboprotest fra Tore Wæraas som har interesser gjennom bl.a. Hammerfest Brygge AS. Naboprotesten er ikke sendt ansvarlig søker men adressert direkte til kommunen. En kunne, på formelt grunnlag, kanskje kunne avvist protesten, men vi anser at naboprotesten kommer fra en interessent med så stor interesse i området at vi har valgt å ta hensyn til protesten i den videre saksbehandling. Tore Wæraas har interesser i flere av tomtene/ eiendommene som gjennom bebyggelsesplan for Strandgata 52-62 grenser inn til reguleringsplan for Findusområdet. I behandling/ drøfting av naboprotesten vil vi omtale tilstøtende eiendommer med gårds- og bruksnummer.

I naboprotesten til tiltaket protesterer Tore Wæraas, mot måten tiltaket forholder seg til den videre utbygging av eiendom 24/323. Utgangspunktet for kommentarene er tegningsvedlegg og søknad om dispensasjon med vedlagt illustrasjon.

Tore Wæraas anfører følgende som protest til tiltaket:

1 Kotehøyde kai:

I h.h.t. rammetillatelse for tiltak 24/290 m.fl. er godkjent kotehøyde for kai kote + 2,85 meter. Omsøkt prosjekt på eiendommen 24/257 viser en kotehøyde på kai på kote + 2,80 meter.

2 Bygningskropp over nedkjørsel til kai:

Gjeldende reguleringsplan tilrettelegger for å bygge over nedkjørselen på begge eiendommene 24/323 og 24/257. Reguleringsbestemmelsenes § 2.5 er ikke tydelig nok for å kunne fungere som styringsverktøy for utbygging i kvartal 4. Planleggenes utrykte intensjon var å sikre en felles utbygging på ovennevnte eiendommer, mens resultatet er en delt utbygging med forskjellige byggeprogrammer, byggehøyder og bredder for bebyggelsen over atkomstveien ned til kaia.

Det søkes her om dispensasjon fra regulert maks høyde, med begrunnelse i at bebyggelsen på eiendommen 24/323 vil ligge på kote + 23,00 m. Byggehøyden imidlertid ligge godt under kote + 22,0 m.

Videre har omsøkte tiltak en bygningsbredde på ca. 16 meter over nedkjørselen til kaia, men bebyggelsen på eiendommen 24/323 har en bredde på 12,5 meter. Dette fremkommer ikke på tegningsvedlegget. Planer/ skisse for 2. og 6. etasje viser feil bredde på denne delen av bebyggelsen som er planlagt på eiendommen 24/323.

Manglende tilpasning gjelder også de forskjellige koter for underkant dekke. Underkant dekke for Strandparken er kote + 8,75 meter, mens for 24/323 er underkant dekke maks kote + 8,00.

De forskjellige bygningsbredder medfører at fasadelivet for bebyggelsen på eiendom Strandgata 52 er forskjøvet 4 meter i forhold til fasadelivet på naboeiendommen 24/323. I tillegg viser tegningene utkragede balkonger karnapp i 4. til 6. etasje som ligger i eiendomsgrensen. Disse vil betydelig forringe utsikt og solforhold for nabobebyggelsen samt medføre vesentlig brannsmittefare. Gjeldende reguleringer tillater kun utkragede balkonger

3 Tiltakets fasade mot nord (langs atkomstvei til kaia)

Tegningsvedlegget viser at det er tiltenkt plassert vinduer som ligger med liten innbyrdes avstand i innvendig hjørne som vil ligge i en avstand på under 5 meter fra eiendomsgrensen. Slik e hjørnevinduer medfører brannsmitte. Viser her til TEK § 7-24.3 s 70.

4. Oppsummering

Omsøkte tiltak vil forringe verdien av naboeiendommen og i verste fall umuliggjøre den planlagte utbygging av eiendom 24/323. Den manglende tilpasning berører langt flere enn tilgrensede eiendommer da omsøkte tiltak vil skjemme strandpromenaden og vil være synlig fra Strandgata.

Med bakgrunn i ovennevnte forhold henstiller vi til kommunen om ikke å tillate oppføring av omsøkte tiltak, slik det er vist på tegningsvedlegget. Det bør være en forutsetning for å innvilge rammetillatelse at prosjektet bearbeides med henblikk på tilpasning til planlagt bebyggelse på eiendommen 24/323.

Ideelt sett burde prosjektet omorganiseres slik at man samler boligdelen i 2 til 6. etasje over nedkjørselen til kaia. Dette vil skape bedre forutsetninger for å oppnå en viss samordning sv bygningsvolumer. Minste krav bør være at bygningsbredde for del av bebyggelsen som

krages ut over nedkjørsel til kaia justeres til 12,5 meter, og at fasadelivet trekkes tilbake ca. 4 meter. Underkant dekke i 2. etasje bør senkes til kote + 8.00 moh og det bør legges en felles gesimshøyde på ca + 22,00 moh. Vinduer i innvendig hjørne plasseres minst 5 meter fra hjørne eller klassifiseres EI60.

III. Rådmannens vurdering:

Prosjektet Strandparken 1 ligger innefor reguleringsplanen med dens bestemmelser. Prosjektet følger gjeldende reguleringsplan med bestemmelser med unntak av bygningsdelen, søkt dispensasjon, over tunnel opp til kote + 25,0 moh mot kote + 23,0 moh i reguleringsplanen, og karnapper som er prosjektert på hjørne mot nabobygg.

Årsaken til at bygningsdelen er kommet høyere enn naboprojektet er at Strandparken 1 har ulike formål (næring og bygg) mens naboprojektet kun har boliger. Næringsplanen krever høyere etasjehøyde og dermed blir Strandparken 1 2 meter høyere enn naboprojektet, da Strandparken 1 har næring i 2., 3. og 4. etasje. Dette gir en nedtrapping av bygningsdelene fra kote + 25 til kote + 23 og kote + 21.2. Bygningsdelen på kote + 25 vil bli 5 meter bredere, men vi mener at denne endringen ikke vil bryte med helheten i fasaden mot Strandpromenaden og vil passe inn i forhold til nabobebyggelsen.

Bygningsdelen opp mot Strandgata er på kote + 25 moh mens det i reguleringsplanen er gitt tillatelse til å bygg opp til kote + 26 moh. Det vil si at bygget er 1 meter lavere enn hva det kunne ha vært oppført. På en del taket er det plassert en takterrasse, trappe- og heishus samt ventilasjonsrom, som er vist på illustrasjonsplanen.

Takterrassen er plassert på taket i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 2.1.11. Både næringsarealet, 3 boliger og bygget i sin helhet er tilrettlagt for rullestolbrukere. Derfor er også heisen ført helt opp til taket. I forlengelsen av dette heishuset er et ventilasjonsrom. Takterrassen er som sagt på kote + 25 moh, mens taket på heishuset og ventilasjonsrommet vil få en kotehøyde på kote + 28,25 moh. Dvs 2,25 meter høyere enn hva som tillat i henhold til reguleringsplanen: Da de tekniske installasjonene og terrassen er trukket 4 meter inn i forhold til vegglinje vil dette ikke bli synlig fra gateplanet. Da det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen ble foretatt reduksjon av byggehøydene i Findusområdet ser vi det ikke riktig å kunne foreslå at det på taket oppføres bygg 2,25 meter over tillatt byggehøyde. Arealmessig er bygget godt utnyttet men flytting av ventilasjonsrommet vil føre til at næringsarealet blir noe redusert.

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra høydekravet vedrørende plassering av heishus og ventilasjonsrom. Rådmannen kan ikke se at kommunen, med bakgrunn i forhistorien til reguleringsplanen, kan imøtekomme et så stort avvik på høydekravet.

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser, § 1.5.1, skal det inngås utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen, før igangsettingstillatelse skal gis. Avtalen skal inneholde forhold vedrørende opparbeidelse av kaipromenade, offentlig atkomst og infrastrukturanlegg, i den grad dette er relevant for den enkelte byggesak.

Rådmannen anser at dette er en betingelse for å kunne gi tillatelse til tiltaket at utbyggingsavtalen ligger på plass før utbygging starter.

Hva angår arbeid i sjø og på land er det foretatt miljøundersøkelser. Utbygger må her foreta de tiltak som Fylkesmannens Miljøvern avdelingen pålegger dem å utføre.

Byggene er sammensatt av flere lag. I bunnen ligger en langsgående base som inneholder parkeringsanlegg og langsgående rekke med forretnings-, kontorlokaler som henvender seg til kaipromenaden. Basen tar høydeforskjellen mellom Strandgate- og kainivå og danner et variert romforløp langs promenaden. I henhold til reguleringsplanens beskrivelse kap. 5.1. står det at denne basen bør utformes i varme materialer, eksempelvis tre. I Strandparken 1 foreslås det, for denne basen, sementbaserte grafittgråe fasadeplater. Vi foreslår her at disse platene beslås med åpen trepanelløsning i en varm farge eller at platene produseres i varmere farge.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 1.7 skal belysning av prosjektet planlegges og etableres i tråd med den overordnede lysplan for Hammerfest.

Prosjektet er prosjektert for trafikkstøy mot Strandgata men er ikke prosjektert mot støy fra båter. Vi foreslår her at bygget mot sjøen blir prosjektert mot båtstøy.

I henhold til bestemmelsene skal det søkes tilrettelagt for ”søppelsug” for renovasjon i Finduskvartalet. Vi mener at det skal legges til rett for det i Strandparken 1.

Forøvrig anser en at fremlagt dokumentasjon på de øvrige områdene er i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Øverste etasje mot Strandgata er trukket 1,5 meter inn i forhold til vegglivet. Taket er ikke trukket tilsvarende inn, dermed mener vi at hensikten med å trekke 6 etasje inn ikke er oppnådd. Bygget vil da virke lavere, slik det var tiltenkt ved utarbeidelse av reguleringsplanen. For å oppnå denne virkningen samtidig som vil beholde noe av takutstikket foreslår vi at takutstikket reduseres til ca 0,5 meter. Dermed vil øverste etasje bli trukket inn i forhold til vegglivet.

Vedrørende naboprotest bemerkes som følger;

Innledningsvis må det trekkes frem at naboprotesten angående beskrivelse av eiendomsgrenser og eierforhold, slik vi vurderer det, må basere seg på slik det var før det ble vedtatt å gjennomføre makeskifte og at grunn til vei overføres til kommunen som naturlig eier. Dette for å tilpasse reguleringsplanens eiendomsgrenser, reguleringsformål, bebyggelsesformål og trafikkformål mv. Bl.a. er der utskilt en større tomt som i dag er under oppbygging innenfor bebyggelsesplan for Strandgata 52-62.

Del av tomt 24/2, den del som i utgangspunktet inngår som en del av planen Strandgt. 52-62, er ikke utskilt/ makeskiftet, men står fortsatt som kommunal tomt. Dette får i utgangspunktet ingen konsekvenser for utbygging etter reguleringsplan for Findusområdet og bebyggelsesplanen for Strandgt. 52-62, men utbygger Hammerfest Brygge AS vil være naturlig grunneier for den del som ikke er fradelt 24/2 til hammerfest Brygge AS.

Det gjøres også oppmerksom på at reguleringsplan for Finduområdet opphever en liten del av bebyggelsesplan for Strandgt. 52-62. Den del som oppheves blir slik vi forstår det en del av anlegget til hammerfest Brygge AS, men vil medføre andre bestemmelser for denne utbygger når dette realiseres.

Dette tilsier at 24/257 ikke direkte grenser mot 24/323. Makeskiftet medfører at det fradeles grunn til vei, 24/603, og at 1/3 del av Strandgata 54 er kommunal eiendom 24/2. 24/257 vil grense, med felles vegg, mot bygg som i henhold til reguleringsplan vil komme på 24/2.

Kotehøyde kai

I reguleringsbestemmelsene for Findusområdet er kotehøyden bestemt til å være den samme som den som er satt for dampskipskaia.

Byggemeldt kotehøyde på promenade er kote + 2,8 moh og er innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Protest mot kotehøyde kai tas til etterretning og utbygger pålegges å samordne kotehøyde kai for 21/257 slik at kotehøyden blir i overensstemmelse med prosjektet på 21/290, eller at utbygger anordner en naturlig overgang som utjevner differansen på 5 cm.

Bygningskropp over nedkjørsel til kai:

Reguleringsplanen tilrettelegger for overbygning av nedkjørsel til kaiområdet. Nedkjørselen blir, etter makeskiftet, liggende på kommunal tomt 24/603 som grenser til 24/257 på sørsiden av veien og til 24/323 og 24/2 på nordsiden av veien.

Paragraf 2.5 som det henvises til, er slik vi tolker det i henhold til reguleringsbestemmelsene for Findusområdet og gjelder ikke for bebyggelsesplan for Strandgata 52-62.

Det kan hende at klager har rett i manglende samordning av prosjektene, men dette må partene selv ta ansvaret for, slik at det blir en enhetlig løsning.

Slik det er i dag må forvaltningen/ beslutningstaker forholde seg til at vi har to planer, en reguleringsplan og en bebyggelsesplan med ulike bestemmelser, innenfor planområdet. Hvis beslutningstaker skal imøtekomme dette punktet tilsier det i realiteten full stopp i fremdriften for Strandparken 1 sitt tiltak, i påvente av reguleringsendringer/ forhandlinger om samordning.

Utilstrekkelig tegningsgrunnlag:

- I. Tegningsgrunnlaget anses ikke å være misvisende for saksbehandler.
- II. Bygg på 24/2 som skal bygges sammen med 24/257 er innenfor samme reguleringsgrenser/ formål og i tråd med reguleringsplan, byggelinjer og bestemmelser.

Bygningsbredde/ forskjellig bygningsbredde/ forskjøvet fasadeliv.

Klager protesterer på at Strandparken 1/ 24/257 har prosjektert en bygningsbredde på 16,0 m mot 24/603-24/2.

Plasseringen er helt i tråd med regulerings-/ bebyggelsesplan.

Klager protesterer på plassering av bygg på 24/257 som etter klagers oppfatning kommer 4 meter lenger ut enn klagers planlagte bygg.

Klagers bygg, som er under oppføring, er trukket 4 meter inn i forhold til planens ytre grenser. Det bygg som skal bygges sammen med bygg på 24/257 vil kunne bli trukket 4 meter innenfor byggelinjen til 24/257 eller bygningsmyndighetene vil kunne pålegge utbygger å trekke bygget på samme byggelinje som bygg på 24/257 for også å følge planens byggelinje.

Tiltak på 24/257 er byggemelt, helt i tråd med byggegrense/ byggelinjer vedtatt i reguleringsplan.

Fasadelivet for bebyggelsen på 24/257 er ikke forskjøvet i henhold til reguleringsplan for Findusområdet.

Vi kan ikke pålegge tiltakshaver å trekke fasaden mot Strandpromenaden inn fire meter da tiltaket er helt i tråd med byggelinje mot Strandpromenaden.

Samlet boligdel 2-6 etasje over nedkjørsel:

Tiltaket på 24/257 er i tråd med reguleringsplanen for Findusområdet, noe kommunen også vil måtte kreve for tilstøtende bygg innenfor samme reguleringsplan.

Kotehøyde underkant dekke:

Tiltak meldt på 24/257 er meldte med høyde under dekke satt til kote + 8,75 moh. Dette vil igjen gi en minste nedkjøringshøyde på 4,50 meter. Dette er 0,20 meter under vegvesenets høyder for tunneler og underganger. En høyde på 4,50 meter anses å være tilstrekkelig og dekkende for transport til og fra planområdet.

Klagers høydeangivelse på kote + 8,00 moh, vil slik vi ser det, gi alt for lav underkjøringshøyde gjennom tunnelen i veioverbygget.

Utkraging av balkonger:

Klager anmerker utkragede bygningsdeler som bygges i hjørne mot kommende nabobygg,

Dette er ikke i tråd med reguleringsplanens og bør vurderes endret slik at det oppfyller planen med beskrivelse, kfr, § 2.1.8, som godkjenner karnapper mot felles uteområde. Karnappene/ utkragene er her meldt mot trafikk og kaiområde og oppfyller Derfor ikke bestemmelsene.

Fasade mot nord:

Klager anmerker at det er tiltenkt plassert vinduer i innvendig hjørne, som vil ligge i en avstand på under 5 meter fra eiendomsgrense, i dette tilfellet bygg bygd sammen med Strandparkens 1/ 24/257, som vil medføre brannsmittefare.

Her vil det være aktuelt å kreve at dette blir ivaretatt i henhold til gjeldende forskrift under detaljprosjekteringen. Det forutsettes også at eventuelle branntekniske problemer vedrørende naboeiendom blir ivaretatt ved dennes brannteknisk prosjektering.

Oppsummering:

Klager anmerker at omsøkt tiltak vil forringe verdien av naboeiendommen og i verste fall umuliggjøre den planlagte videre utbygging av eiendommen 24/323.

Kommunen kan ikke dele klagers syn på forringelse slik klager beskriver. Kommunen kan ikke på noen måte se at tiltaket på 24/257 umuliggjør videre utbygging innenfor reguleringsplan for Findusområdet.

Forskjøvet bygningsliv:

Forskyvningen skjer ikke etter reguleringsplan for Findustomta, men det kan se ut til at forskyvningen skjer på bygg som er under oppføring på 24/600.

Ut fra planlagt/ anmeldt tiltak på 24/257 er bygningslivet helt i tråd med byggelinjen i reguleringsplanen. Utbygger av 24/2, den del som i dag ennå er kommunal grunn og som planen tilsier skal bygges fast i 24/257, må også forholde seg til reguleringsplan for Findusområdet.

Følgende tas til følge og legges inn i rammetillatelsen:

1. *Det forutsettes at eventuelle brannteknisk problemstillinger blir ivaretatt der hvor avstand mellom byggene er mindre enn 8 meter og hvor det er innvendige hjørner med vinduer som har en innbyrdes avstand som er mindre enn 5 meter. Det vil si at det forutsettes at brannteknisk problemstillinger blir ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter.*
2. *Karnapper i fasade mot Strandpromenaden tillates ikke bygget da dette ikke oppfyller reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Findusområdet.*
3. *Kotehøyde topp dekke kai avpasses med kotehøyde kai for tiltaket på Hammerfest Brygge AS.*

Det vil/ kan virke merkelig at det bare blir overbygg på en del av veien, men slik kommunen ser det så må vi se sakene atskilt og la det bli aktørenes ansvar å samordne dette. En kan ikke la det ene tiltaket bli liggende i bero i påvente at tiltak på den andre tomten skal meldes og igangsettes.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven gis tiltaket rammetillatelse med bakgrunn i, og i henhold til det som er anført i rådmannens forslag til vedtak.

I medhold av plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplan for Findusområdet for oppføring av bygningsdelen over tunnelen med en kotehøyde på kote + 25,0 moh.

Dette fordi endringen ikke vil bryte med helheten i fasaden mot Strandpromenaden og vil for øvrig passe inn i forhold til den planlagte nabobebyggelsen hos Hammerfest Brygge AS, som vil bli oppført til kote +23 moh og kote + 21,2 moh.

Det innvilges ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for å bygge heis- og trappehus samt ventilasjonsrom på en del av taket med kotehøyde på kote + 28,25 moh.

Dette med bakgrunn i forhistorien omkring protester fra naboer og gjenboere i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Følgende av naboprotest tas til følge og legges det som en betingelse for rammetillatelsen;

Brannteknisk krav skal ivaretas/ overholdes der hvor avstand mellom byggene er mindre enn 8 meter og hvor det er innvendige hjørner med vinduer som har en innbyrdes avstand som er mindre enn 5 meter. Det vil si at det forutsettes at brannteknisk problemstillinger blir ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter. (Det forutsettes at eventuelle brannteknisk problemstillinger blir ivaretatt der hvor avstand mellom byggene er mindre enn 8 meter og hvor det er innvendige hjørner med vinduer som har en innbyrdes avstand som er mindre enn 5 meter. Det vil si at det forutsettes at brannteknisk problemstillinger blir ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter.)

Kotehøyde topp dekke kai skal avpasses med kotehøyde kai for tiltaket på Hammerfest Brygge AS.

Igangsettingstillatelse vil videre kreve/bygge på følgende:

Det tillates ikke bygd karnapper slik det er planlagt/ meldt mot trafikkert areal da reguleringsplanen bare tillater dette mot felles uteareal.

Før at det gis igangsettingstillatelse må det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Hammerfest kommune.

Utbygger skal forholde seg til Hammerfest kommunens lysplan.

Taket må trekkes inn, slik at det stikker 0,5 meter ut fra vegglivet i øverste etasje mot Strandgata. Dette fordi bygget ikke skal virke så ruvende.

Utbygger ivaretar/utfører de krav som Fylkesmannes Miljøvern avdeling pålegger, samt at det blir søkt Havnevesenet om tillatelse i henhold til Havne- og farvannsloven.

Utbygger ivaretar krav for tilretteleggelse for hørselshemmede i tråd med den informasjon utbygger får av rådet for funksjonshemmede.

Byggets bygningsdel skal prosjekteres/dimensjoneres mot støy fra båttrafikken.

Det henstilles til at den delen av bygget, fra kai- og opp til Strandgatenivå oppføres med et varmt material og fargebruk”

Hammerfest, den 29.11.06

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Plan og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Svanhild Moen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 04/00157 – 41		Arkivnr.:
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
123/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Diverse referatsaker

I. Saken gjelder:

Referatsaker til orientering.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

III. Rådmannens vurdering:

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Referatsaken tas til orientering.

Hammerfest, den 01.12.06

Dagny Haga
Rådmann

Sektorleders underskrift

RS 005/06 Om fortauene i Hammerfest

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Svanhild Moen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 04/00157 – 40		Arkivnr.:
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
124/06	Styret for Miljø og Utvikling	12.12.06

Saksdokumenter vedlagt: Møteprotokoll fra møte 24.10.06

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Godkjenning av protokoll

I. Saken gjelder:

Godkjenning av protokoll fra møte i Styret for Miljø og Utvikling den 21.11.06

II. Sakens bakgrunn og fakta:

III. Rådmannens vurdering:

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Godkjenning av protokoll fra møte i Styret for Miljø og Utvikling den 21.11.06 – godkjennes.

Hammerfest, den 01.12.06

Dagny Haga
Rådmann

Sektorleders underskrift