

Møteinnkalling

Utvalg: **Styret for miljø og utvikling**
Møtested: Magnus Larsenssal, Arktisk kultursenter
Dato: 31.08.2010
Tidspunkt: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretæren på telefon 78402502 / 977 34965 som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 63/10	Lokalisering Hammerfest Arena
PS 64/10	25/152 Thon Hotell Hammerfest - igangsettingstillatelse for oppføring av råbygg
PS 65/10	Andregangsbehandling av detaljregulering av Kirkeparken/Batteriet
PS 66/10	Søknad om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka
PS 67/10	Tomtevalg og videre prosess for omsorgssenter
PS 68/10	Klage - Avvisning av klage rammetillatelse Storgata 22
PS 69/10	Klage over pålegg om sikring/utbedring av forstøtningsmur i Breilia 43
PS 70/10	17/130 Plataået 10 - søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om tomteutnytting
PS 71/10	12/17 Væggeviken Østre - søknad om konsesjon for erverv av eiendom.
PS 72/10	Vedtatt konsesjon for elektrifisering av Goliat
PS 73/10	Orientering om bruk av nærings- og fiskerifondsmidler - 1. halvår 2010
PS 74/10	Godkjenning av protokoll

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

Møtet er åpent for publikum!

Jarle Edvardsen
leder

Saksbehandler: Øyvind Sundquist
Saknr.: 2010/55-29/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
63/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010
	Kommunestyret	09.09.2010

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt: Saksfremlegg for KOU den 26/11 og KS 6/12 2007

Lokalisering Hammerfest Arena

Saken gjelder

Avklaring av lokalisering for Hammerfest Arena og det pågående reguleringsarbeidet ved Drikkevannet.

Sakens bakgrunn og fakta

Kommunen har etter politisk vedtak i KOU den 26 November 2007 og Kommunestyret 6 Desember 2007 bestilt et skisseprosjekt samt en reguleringsplan med konsekvensutredning for Hammerfest Arena. Bestillingen ble gjort etter anbudskonkurranse og valget falt på Arkitektkontoret Kirsti Knudsen AS med underleverandør Sweco.

Konsulenten har etter dette jobbet med oppdraget og var i Juni nærmest ferdig med prosjektet.

I kommunestyret den 17/6 2010 ble imidlertid følgende vedtak fattet i sak 40/10 forslag 9:

Forslag 9 Fotballhall

- 1. Hammerfest kommunestyre viser til at rådmannen har utsatt Fotballhallprosjektet på Forsølhøgda med bakgrunn i den økonomiske situasjonen. Prosjektet er i rådmannens forslag skjøvet ut av økonomiplanperioden 2010 – 2013.*
- 2. Kommunestyret har forståelse for dette i den økonomiske situasjonen en er i for tiden. Hammerfest kommunestyre ber administrasjonen utrede et billigere alternativ ved eventuell bygging av overtrykkshall på Breidablikk stadion. Kostnadskalkyle på et slikt alternativ legges fram i forbindelse med rulleringen av økonomiplanen for tidsrommet 2011 – 2014.*

3. *Utredningen og kostnadskalkylene må også ivareta foreliggende planer for turnhall i eksisterende flerbrukshall i Fuglenesdalen.*
4. *Administrasjonen bes også om at politisk nivå får seg forelagt en sak vedrørende Utredning om alternativ organisering av driften av en del aktuelle idrettsanlegg etter modell av Porsangerfjord Idrettspark AS (PIAS AS) eller andre alternative organiseringer.*

Administrasjonen oppfattet dette som at bestillingen på reguleringsplan ved Drikkevannet for Hammerfest Arena ikke gjaldt lenger og konsulentenes arbeid ble derfor stoppet umiddelbart.

Rådmannens vurdering

Dette saksfremlegget tar bare for seg punktene 1 og 2 i kommunestyrets vedtak. Disse punktene gjelder konkret reguleringsarbeidet ved Drikkevannet og åpner for oppstart av et nytt reguleringsarbeid ved Breidablikkvannet. Punkt 3 og 4 må legges frem av Hammerfest Eiendom som egen sak for MU og KS.

Fotballhall ved Drikkevannet: Hammerfest Eiendom har akseptert en pris på 720 000 eks mva fra Siv. Ark. Kirsti Knudsen AS. Dette inneholder reguleringsplan med KU, skisseprosjekt og arkitektarbeid frem til ferdig bygg. Av dette utgjør reguleringsplan, KU og skisseprosjekt 455 000. Før arbeidet ble stoppet er 375 000 allerede brukt slik at det gjenstår 75 000 for å få området ved Drikkevannet ferdig regulert til fotballhall, turområde, annen idrettsaktivitet og parkering. 265 000 er forbeholdt forprosjekt og detaljprosjekt frem til ferdig bygg.

Etter rådmannens syn er det naturlig å slutføre arbeidet med reguleringsplanen når dette allerede er nærmest ferdig. Et regulert område vil kunne brukes så snart det er behov for å bygge idrettshall eller man vil kunne omregulere til annet formål dersom dette skulle være ønskelig. Kommunen vil uansett sitte igjen med et resultat som kan brukes til noe, mens det å avslutte nå vil medføre at man er tilbake der man startet. Samtidig vil det ferdig regulerede området med skisser for hvordan det vil kunne se ut gi prosjektet det løftet som trengs for å få bygget et ferdig bygg. Et slikt bygg vil igjen kunne muliggjøre for eksempel en turnhall i flerbrukshallen eller frigjøre andre bygg som kan brukes til andre aktiviteter enn fotball.

Breidablikk: Kommunestyrets vedtak innebærer en forespørsel til administrasjonen om at alternativet Breidablikk utredes med kostnadsoverslag. En utredning av lokaliseringalternativene ble lagt frem for kommunestyret den 6/12 2007. Vurderingen ble gjort av konsultentselskapene IPAS AS i Narvik og Sweco med følgende vurdering av alternativet Breidablikk:

Breidablikk stadion som lokaliseringalternativ er vurdert, dog ikke kalkulert. Det er grunn til å anta at en plassering her ville vært det kostnadmessig gunstigste, blant annet fordi det meste av arealbehovet allerede er opparbeidet. Det ville også vært mulig med reduserte prosjektkostnader ved å nyttiggjøre garderobekapasiteten i Breidablikkshallen. Bakdelen med denne plasseringen er at en da fortsatt bare vil ha én fullskala fotballflate i Hammerfest, noe som alene ikke er tilstrekkelig til å dekke behovene for trenings- og kamparenaer. En lokalisering på Breidablikk ville fordret investering i ny bane i full størrelse et annet sted for å sikre nødvendig kapasitet for trenings- og kamparena for fotballen i Hammerfest. Videre er det ikke uproblematisk at et viktig uteareal for skole og nærmiljø ikke ville vært tilgjengelig på samme måte som det er i dag. Området forøvrig har allerede høy trafikkbelastning som følge av

skole, legesenter og barnehager i samme område, og en ville måtte påregne utfordringer knyttet til utvidelse av parkeringskapasitet og veiforbindelser til og rundt området.

En kostnadsvurdering av Breidablikk vil måtte inkludere en lignende reguleringsprosess som for Hammerfest Arena. Området er i dag ikke regulert til fotballhall, men ligger i kommunedelplan for Rypefjord i grøntområdet ved vannet. En rekke forhold vil måtte inngå i en kostnadsvurdering. Dette vil innebære kostnader forbundet med:

- Reguleringsplan med KU
- Trafikkavvikling
- Parkering
- Skredsikring (området er skredutsatt)
- Grunnarbeid (kunstgressbanen vil neppe kunne bevares mens bygget reises)
- Eventuell utfylling i Breidablikkvannet. (Dagens bane ligger svært nær vannet.)

Dette er forhold som er vanskelige å vurdere eksakt uten å få gjort kvalifiserte kostnadsberegninger av hvert enkelt tema. Det er derfor grunn til å anta at en kostnadsberegning på Breidablikk som alternativ vil være et grovt anslag. En riktig kostnadskalkyle vil man bare få etter at området er regulert. I tillegg må man kalkulere inn ulempene som alternativet fører med seg som at byen fortsatt bare vil ha en fullskala fotballbane, skolen vil måtte få et erstatningsareal for det tapte utearealet og man vil kunne få problemer med å avvikle vanlig skolegang samtidig som hallen bygges. Man får heller ikke frigjort flerbrukshallen eller andre bygg til for eksempel turnhall. Dette er mindre synlige kostnader, men de bør tas med i en vurdering.

Etter rådmannens syn vil neppe alternativet Breidablikk kunne bli noe billigere enn dagens alternativ ved Drikkevannet, men dette må utredes av en konsulent. Særlig forholdet til skred skaper usikkerhetsmomenter i et kostnadsoverslag og disse vil man ikke kunne få oversikt over før slike forhold er utredet. Det tidsmessige aspektet må også vurderes. En ny reguleringsprosess vil tidligst kunne være ferdig i 2012.

Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest Kommunestyre vedtar at:

1. Arbeidet med reguleringsplan for Hammerfest Arena i Fuglenesdalen slutføres, og planbehandling skjer på ordinær måte.
2. Avgjørelsen for om det skal utarbeides en reguleringsplan for Breidablikk med konsekvensutredning avklares etter at Hammerfest eiendom har gjort en grov kostnadskalkyle for en hall på Breidablikk og denne er forelagt Kommunestyret. Dersom det skal utarbeides en reguleringsplan for Breidablikk må det avsettes budsjettmidler til dette.

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saknr.: 2008/22-32/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
64/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Tilbygg til Thon Hotell Hammerfest
- 2 Angående rammesøknad for tilbygg Thon Hotell Hammerfest
- 3 Rammetillatelse
- 4 Thon hotell Hammerfest - Møtereferat.html
- 5 Møtereferat Thon hotell
- 6 Thon Hotell Hammerfest - Fasader.html
- 7 THH - Fasade Nord
- 8 THH - Fasade Sør
- 9 THH - Fasade Vest
- 10 THH - Fasade Øst
- 11 Forskjønning av eksisterende fasade
- 12 Utvidelse av hotellbygg - fasader
- 13 THH - Materialpalett fasader
- 14 Thon Hotell Hammerfest - utomhusplan
- 15 THH - Utenomhusplan 090710

Saksdokumenter ikke vedlagt:

25/152 Thon Hotell Hammerfest - igangsettingstillatelse for oppføring av råbygg

Saken gjelder

Søknad om igangsettingstillatelse til oppføring av råbygg, datert 14.07.10.

Sakens bakgrunn og fakta

Viser til rammetillatelse, datert 09.09.09 for oppføring av tilbygg til hotellet i Strandgata 2, samt utvidelse av frokost, restaurant og serviseareal i eksisterende bygg.

I vedtaket til denne rammetillatelsen ble det forutsatt at det må foretas en forskjønning av eksisterende fasade, slik at hotellbygget fremstår med et enhetlig preg. Blant annet med bruk av lik fasadekledning for hele bygningsmassen. Det må derfor innsendes nye fasadetegninger.

Den 07.05.10 mottok administrasjonen nye fasadetegninger med angivelse av fasademateriell for godkjenning.

I MU-møte den 15.06.10 ber MU om at oppgradering / forskjønning av eksisterende fasade inkluderes i prosjektet slik at hotellbyggene framstår med et enhetlig preg. Blant annet med bruk av lik fasadekledning for hele bygningsmassen.

I brev av 13.07.10 redegjør arkitekten til Barlindhaug at han anbefaler at det ikke er noen god ide å bruke mer tegl i fasadene slik det er foreslått, og anbefaler ikke at eksisterende fasader teglforblendes. Fasadene vil da virke tunge og mer "synlige". De lyse overflatene demper mangfoldet i fasaden bedre enn en rødbrun teglforblending vil gjøre. Med teglkledning blir det vel mye tegl, og frykter at hotellet vil gå i ett med nabobygget. Fasaden mot Strandgata har i dag en pusset fasade med farge som stamstemmer med Hammerfest sin typiske gjenreisningsarkitektur. Det vil også by på tekniske utfordringer med å etablere teglfasade knyttet til eksisterende yttervegger.

Barlindhaug står derfor fast ved, etter en ny arkitektonisk og teknisk vurdering, at den beste løsningen er i henhold til de fasadetegningene som er godkjent. Fasade nord, mot havna, beholdes og fasade sør, mot Strandgata, renskes for unødvendig "fasadepynt" og pusses opp.

Barlindhaug viser til oversendte fasadetegninger, materialvalg og farger som fremgår av vedlagt materialpallett for eksisterende og nye fasader.

Rådmannens vurdering

Det har vært mye fokus på å gi hotellet et enhetlig preg. En løsning som har vært foreslått er å gi hele bygningsmassen én lik fasadekledning.

Thon hotell består av mange ulike bygningskropper, bygd på ulike tidspunkt. Administrasjonen mener derfor at det er uheldig å gi hele bygningsmassen lik kledning, siden dette vil gi bygget et rotete uttrykk og få det til å se stort og tungt ut. Man bør heller fokusere på andre løsninger for å skape en helhet i bebyggelsen

Forslaget fra utbygger viser en tilpasning til øvrig bebyggelse, samtidig som det ivaretar hver enkelt bygningsdel ved å gjøre noen enkle, men viktige, grep; Det nye tilbygget blir kledd i tegl for å skape en referanse til DNB bygget og Domusgården.

I tillegg velger man en blå fasadekledning på fasaden mot sjøen, som harmonerer med eksisterende fasade på denne siden. Eksisterende fasader mot Strandgata blir restaurert og vil beholde eksisterende farge og materialitet. Dette er en løsning som understreker byggets særegne fasade og forholder seg til gjenreisningsarkitekturen i området. I tillegg har man valgt å tilpasse takvinkelen på eksisterende bygg slik at møte mellom nytt og gammelt blir tydeligere og mer estetisk.

Ved å gjøre disse tilpassningene som utbygger her foreslår, oppnår man en helhet i bebyggelsen. Man tydeliggjør de ulike bygningsvolumene i stedet for å forsøke få det til å se ut som ett bygg. Dette er en løsning som tilpasser seg omgivelsene, samtidig som man unngår et stort og tungt uttrykk.

Med bakgrunn i dette foreslår rådmannen at det gis tillatelse til oppføring av råbygget i tråd med de reviderte fasadetegningene som er vedlagt.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 21.1 vedtar Styre for Miljø og Utvikling at det gis igangsettingstillatelse til oppføring av råbygg i Strandgata 2, i tråd med reviderte fasadetegninger datert 04.05.10 og 07.05.10.

Administrasjonen gis fullmakt til å utstede igangsettingstillatelse i henhold til dette vedtaket.

Saksbehandler: Ingrid N. Dahl
Saksnr.: 2010/154-21/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
65/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010
	Kommunestyret	09.09.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Plankart 9.3.2010
- 2 Planbeskrivelse 9.3.2010
- 3 Perspektiver 1.3.2010
- 4 Snitt 1.3.2010
- 5 Notat til reguleringsplan for Batteriet/Kirkeparken
- 6 Vedlegg til notat
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 8 Planbestemmelser 010310 rev 190710

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tidligere saksframlegg
Situasjonsplan 1.3.2010
Utomhusplan 1.3.2010
Plan U1 1.3.2010
Plan U2 1.3.2010
Plan U3 1.3.2010
Snitt eksisterende bebyggelse 9.3.2010
Sol/skygge studie 1.3.2010
Trafikkanalyse 5.3.2010
Vind- og snødriftanalyse 9.3.2010
Grov støyvurdering 10.2.2010
Skjema risikovurdering 5.1.2010
Innspill i forbindelse med offentlig ettersyn

Sluttbehandling av detaljregulering for Kirkeparken/Batteriet

Saken gjelder

Sluttbehandling av detaljregulering for Batteriet/Kirkeparken, utarbeidet av Barlindhaug Consult AS på oppdrag fra Batteriet AS.

Sakens bakgrunn og fakta

Formålet med planarbeidet er å avklare rammene for en utvikling av området som omfatter kontor- og boligbebyggelse, på et parkeringsanlegg helt/delvis under terreng. Planområdet avgrenses av Sørøygata i sør, Parkgata i Øst, Rica i vest og skråningen mot Batteriets nedre del i nord.

Planutvalget har i møte den 23.3.2010 fattet følgende vedtak:

”Styret for miljø og utvikling vedtar å sende reguleringsplan for B/K ut på høring med følgende tillegg utredet:

- Saltak

- Sammenhengende parkanlegg og bygningsmasse mot sjø.

Bygningsmasse mot Batteriet skal da avsluttes ved Solstadseiendommens ende.”

I et notat, utarbeidet av Barlindhaug Consult AS, utredes disse forholdene. I foreliggende planforslag er det fremlagt to ulike alternativer til bygningsvolum, begge vist med og uten saltak. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 20.5.2010.

Rådmannens vurdering

Det er i alt mottatt innspill fra 6 ulike parter til planen. Nedenfor følger sammendrag av de ulike innspillene, med kommentarer fra administrasjonen.

Statens Vegvesen (brev av 7.4.2010)

Planen er i tråd med tidligere innspill, men påpekes at det må tas hensyn til eksisterende kabler og anlegg for fjernvarme som finnes i veggrunnen i Sørøygata og Parkgata. *”det er derfor viktig at parkeringsanlegget utformes slik at det ikke blir liggende i veggrunnen”.*

kommentar:

Planen er utformet slik at parkeringsanlegget ikke berører den aktuelle veggrunnen.

Hammerfest Historielag (brev av 6.5.2010)

Hammerfest Historielag har ingen innvendinger mot det foreliggende forslag. *”derimot stiller vi oss positiv til en oppgradering av stedet som kulturminne, som antydnet i planen”.*

Kommentar:

Det er nedfelt i planens bestemmelser at det skal lages en egen plan for utarbeiding av parken som ivaretar de historiske verdiene på området.

Finnmark fylkeskommune (brev av 14.5.2010)

Fylkesmannen *”ser det som positivt at kommunen har satt krav om saltak i planen”.*

Fylkesmannen har for øvrig ingen ytterlige merknader.

Kommentar:

I planen som ble lagt ut på høring var det vist fire ulike alternativer til bygningsvolum. To av disse med saltak. Det er altså stilt krav om utredning av alternativer med saltak, men det er ingen krav om at det endelige forslaget skal ha saltak.

Foruten Fylkeskommunens kommentar i brev av 14.5.2010, er det ikke kommet inn noen innspill på plassering og utforming av bygget. På bakgrunn av de fremlagte analyser (sol/skyggestudier, utsiktsforhold, og kontekstuell analyse) velger man å gå videre med det alternativet som ble lagt fram for førstegangsbehandling; Altså en L formet bygning med 2 fløyer langs med Parkgata og Sørøygata. Denne formen gir optimale utsiktsforhold for flest

mulig av leilighetene/kontorene og gode solforhold både for bebyggelse og uterom. For å holde mulighetene for takterrasse åpne, og samtidig begrense høyden på bygget og slagskygge på nabobygg, vil et flatt tak være den beste løsningen for bygget.

Sametinget (brev av 11.5.2010 og 12.7.2010)

Sametingets første brev av 11.5.2010 opplyser om at det er nødvendig å foreta en befarings- og prøveborings- og taksundersøkelse på området for å bekrefte/avkrefte om det ligger samiske kulturminner i grunnen. Det opplyses videre om at siden prøveboringene må gjøres på bar og telefri mark og at man derfor ikke kan avgi endelig uttalelse innefor fristen for innspill. Etter at prøveboringene ble gjort i juni, fastslår Sametinget i brev av 12.7.2010: *"I forbindelse med undersøkelsen ble det ikke gjort funn som tilsier at det fortsatt er bevarte graver innenfor planområdet"*. Videre opplyses det om at det derfor ikke vil være behov for at planforslaget blir dispensasjonsbehandlet etter kulturminneloven.

Selv om det er usannsynlig at det finnes intakte graver i planområdet er det likevel en mulighet for at det kan dukke opp bein og enkeltgraver innenfor planområdet. Sametinget mener derfor at *"All graving/alle markarbeider i Kirkeparken (gnr.25/2) bør skje under overvåkning der man tar vare på eventuelle funn som dukker opp, dvs. det må være fagkyndig personal til stede når gravearbeidet skal gjennomføres"*. Det påpekes imidlertid at det kun er i forbindelse med eventuelle funn av intakte graver det vil være aktuelt å stanse gravearbeidene.

Kommentar:

Ettersom det ikke er gjort noen funn av betydning, kan planprosessen fortsette som planlagt. I prosessen med utvelgning av entreprenør for gravearbeidene må det opplyses om overvåkningskravet, slik at man er klar over at arbeidene kan føre til noe større tidsforbruk enn normalt. Det er et krav fra Sametinget at gravearbeidene i forbindelse med utbyggingen skal overvåkes av personal med relevant kulturhistorisk kompetanse. Dette må tas høyde for i planens bestemmelser.

Hammerfest Energi (Brev av 12.5.2010)

Det finnes to nettstasjoner på området som forsyner blant annet Rica hotell med flere. Den ene stasjonen er plassert på eiendommen Batteriet 8, her er det i planen regulert til Bolig/Kontor. Den andre nettstasjonen ligger nede ved Bohus. Dette området er regulert som Annen veggrunn - grøntareal. *"Hammerfest Energi er avhengig av å ha nettstasjon i dette området for levering av strøm til sine kunder, og vi anmoder derfor om at det innenfor området regulert til bolig/kontor, avsettes nødvendig tomt til nettstasjon"*.

Kommentar:

Stasjonen ved Bohus er ivaretatt av tilstøtende reguleringsplan "Reguleringsplan for parkeringsareal Batteriet" vedtatt 8.11.2007. Stasjonen skal ivaretas ved at man integrerer den i bebyggelsen. Endelig løsning må avklares med Hammerfest Energi i forbindelse med bygging.

Fylkesmannen i Finnmark (brev av 27.5.2010 og 19.7.2010)

I brev av 27.5.2010 fremmer fylkesmannen innsigelse på grunnlag av manglende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse). I samme brev opplyses det om at innsigelsen kan frafalles dersom det utarbeides en slik analyse. Etterspurt analyse ble foretatt av tiltakshaver og forelagt Fylkesmannen, med den følge at Fylkesmannen i brev av 19.7.2010 opplyser om at innsigelsen er frafalt.

Kommentar:

Påkrevd Risiko- og Sårbarhetsanalyse er utført og godkjent av Fylkesmannen. I analysen er det kartlagt hvilke forhold som må tas hensyn til, og hvor man eventuelt må iverksette avbøtende tiltak.

Generelle kommentarer til planforslaget:

Planen er godt gjennomarbeidet, og så robust at den ikke krever spesielt store forandringer om det vedtas at det skal bygges omsorgssenter på tomta. Forslagsstiller er nå i dialog med kommunen i forbindelse med eventuell etablering av omsorgsboliger på tomta, hvis dette blir aktuelt kan det bli behov for endringer i planen.

I forbindelse med kommunens utarbeiding av en ny parkeringsstrategi for byen ønsker man å se prosjektet i sammenheng med parkeringstilbudet ellers i byen. Dette kan få innvirkning på antall plasser man planlegger å integrere i Kirkeparkenprosjektet, og hvor mange av disse plassene som skal brukes til offentlig parkering. Dette må tas høyde for i planens bestemmelser.

Forslagsstiller ønsker å få planen behandlet snarest av økonomiske årsaker, og eventuelle endringer i planen som følge av lokalisering av omsorgssenteret må gjøres i etterkant.

Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommunestyre vedtar 9.9.2010 detaljregulering for Batterie/Kirkeparken med følgende tillegg i bestemmelsene:

- Kap VI J) Alle gravearbeider i Kirkeparken (gnr. 25/2) må gjennomføres under overvåking av personal med relevant kulturhistorisk kompetanse. Dette på grunn av eiendommens tilknytning til eldre kirker og kirkegårder i Hammerfest. Ev. funn må håndteres på en faglig god måte, herunder må ev. funn av menneskebein vises særskilt stor respekt. Ev. gjenbegravelse av bein gjennomføres i henhold til gjeldende praksis. Det er kun i forbindelse med ev. funn av intakte graver det vil være aktuelt å stanse gravearbeidene, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.
- Tillegg til Kap IV, 2.4 d) dette med forbehold om at antall parkeringsplasser er i samsvar med kommunens parkeringsstrategi.

Saksbehandler: Ingrid N. Dahl
Saksnr.: 2010/1251-6/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
66/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om endring av reguleringsplan
- 2 Vedlegg 2 - Perspektiver 1
- 3 Vedlegg 2 - Perspektiver 2
- 4 Vedlegg 2 - Plan parkering
- 5 Vedlegg 2 - Situasjonsplan
- 6 Vedlegg 2 - Terrengprofiler 1 og 2
- 7 Vedlegg 2 - Typisk Plan Punkthus 1-5 etasje
- 8 Reguleringsbestemmelser Området ved Hesteskoblokka
- 9 Eksisterende reguleringsplan Området ved Hesteskoblokka
- 10 Illustrasjoner eksisterende plan

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Beskrivelse, eksisterende plan
Brevkorrespondanse mellom tiltakshaver og Hammerfest kommune

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka

Saken gjelder

Hammerfest Boligbyggelag, ved Contur AS, søker om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka.

Sakens bakgrunn og fakta

Eksisterende plan for området ved Hesteskoblokken, vedtatt i kommunestyret 2.11.2006, tar for seg hele området mellom Sturvannsveien i vest og BYBO i Øst, planen avgrenses videre av Nissenskogen i Nord og skråningen mot elva i sør (se vedlagt reguleringsplan). Det aktuelle

området som ønskes endret i planen er området mellom Hesteskoblokka og Storvannsveien, område B1, som i eksisterende plan er regulert til Bolig/parkering og snødeponi.

Endringer i plankart

I plankartet er det foreslått følgende endringer (se illustrasjon i vedlagt søknad):

- Gangsti som krysser felt F1 og vestsiden av felt B1 legges om til en trasé mer parallelt med vestlig avgrensning for felt B1, for å tilrettelegge bedre for planlagte bygg.
- Teksting på felt 1 endres til "4-6 etg., møne maks. +33,0".
- Det markeres to separate adkomster fra T1 (Storvannsveien). Innkjørsel/adkomst fra tomtens østside utgår.
- Teksting og markeringer av avgrensning for hhv. Pumpestasjon under dekke fjernes. Disse plasseres i bodanlegg og markeres på senere byggesøknad.
- Byggegrense på felt B1 mot T1 (bilvei) og F6 (snødeponi) justeres for å tilpasse planlagte plasseringer av bygg og inngangspartier.

Endringer i bestemmelser

- Punkt 1.0 i) Hver parkeringslomme skal være minst 2,4 x 5m. Det avsettes 1,25 p-plasser/enhet for alle boliger. Gjesteplasser er inkludert i dette tall. Avstand fra innerkant fortau til å-plass må være minimum 2m.
- Punkt 1.1 g) Det skal etableres adkomstmuligheter for gående og syklede til parkeringsplan.
- Punkt 1.1 f) Boligparkering for B1 legges i parkeringskjellere under byggene. Gjesteparkering legges utendørs ved innkjørsel fra Storvannsveien.
- Punkt 1.1 h) Front på parkeringskjeller mot Storvannsveien kles med liggende spilekledning tre, og gis en ensartet, lukket utforming.
- Punkt 1.1 i) Områder rundt byggene på nivå med første boligetasje skal opparbeides med beplantning, overflater, utstyr for opphold, lek og personsikring (støttemurer, skjermer for ras og vind, gjerder, ballustre).
- Punkt 1.1 m) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, og byggegrenser som er påført plankartet, med følgende presiseringer:
 - Det skal etableres 2 stk. adkomster for biltrafikk med gjesteparkingsmuligheter fra hovedvei T1.
 - Det skal etableres 3 stk. adkomster for syklist og fotgjenger fra fortau/fotgjengersti ved hovedvei T1.
- Punkt 5.2 b) Fjernes fra planbestemmelsene.

Rådmannens vurdering

Endringene som er gjort i plankartet og planbestemmelsene er tilsynelatende små, og utgjør ikke radikale endringer i planen. Illustrasjonene som er vedlagt forteller derimot at hele konseptet for planen er endret, og at plasseringen av volumene og uterommene er totalt ulik planen som ble vedtatt i 2006. Konseptet med et sammenhengende parkeringsanlegg, som bidrar til å heve uterommene opp over veien er også forlatt. Dette til fordel for parkering under hver blokk, i tillegg til en del bakkeparkering.

Plassering av byggene

I bestemmelsene fra 2006, punkt 1.1 c) er det satt en maks kotehøyde på +33. Det er presisert at ”hver blokk skal bestå av volumer med forskjellig høyde slik at området ikke framstår som ensformig”. Videre er det presisert at ”antall blokker, plassering og avstand mellom blokkene skal vurderes med hensyn til utsikt fra Hesteskoblokka, klimatiske forhold, lys/skyggeforhold og bruk av utearealer”. Denne bestemmelsen skal være med på å sikre kvalitet i planen. Dette både med hensyn på naboers utsiktssituasjon, kvalitet i utearealene, og for å ivareta Hesteskoblokkens status som landemerke i byen.

Slik bygningsvolumene er skissert i dag, vises ingen variasjon i høyden på bebyggelsen. Man har heller ikke fulgt opp kravet om å avpasse avstanden mellom blokkene til hesteskoblokkas utsynssituasjon, slik som krevd i bestemmelsene. Mellomrommene mellom blokkene er blitt betydelig mindre enn i originalskissene, og kun to relativt små mellomrom skal ivareta utsyn. I planen fra 2006 er volumene plassert som lameller i øst-vest retning, altså på tvers av Storvannsveien. I dagens skisser har man valgt å endre volumenes retning slik at de nå er plassert langs med Storvannsveien og nærmest danner er vegg mot Hesteskoblokka. Disse endringene medfører at mange av kvalitetene i planen er gått tapt, og at Hesteskoblokkas status som landemerke i byen blir svekket.

Uterom og parkeringskonsept

Den originale planen viser en sammenhengende parkeringsetasje, og forutsettes at P-anlegg etableres under dekke (jamfør bestemmelse 1.1.f). Formålet med dette var å etablere uteområdene som et lokk oppå denne, slik at uterommene ble hevet over Storvannsveien. Uteområdene kunne slik bli mer private og skjermet for støy og trafikk. Ved å plassere lamellene vinkelrett på Storvannsveien, vil uteområdene også få gode solforhold gjennom dagen. Samtidig oppnås en variasjon i uterommene, og sikten ut mot Storvannet bevares.

De nye planskissene viser parkeringsetasje i første etasje av hvert av byggene, med innkjøring mellom byggene. I tillegg er det lagt opp til gjesteparkering på bakkeplan mellom byggene. Dette vil medføre en god del trafikk i tilknytning til uterommene, i tillegg beslaglegges utearealer med gode solforhold på kveldstid. Tiltakshaver ønsker også å redusere antall parkeringsplasser, med den begrunnelse at prosjektet ligger relativt sentrumsnært, og at det er god tilgang til kollektiv transport i området.

Endringene i planbestemmelsene og plankartet er av en art som kan gjennomføres som mindre endring av den eksisterende reguleringsplanen. Konseptet som ligger til grunn for den opprinnelige planen er derimot endret vesentlig, og med dette er mange av kvalitetene i planen gått tapt.

Rådmannen mener at forslaget til mindre endring av reguleringsplanen, med foreliggende utbyggingskonsept, innebærer en betydelig svekkelse av den opprinnelige planen, og gir dårligere bokvalitet på det fremtidige boligområdet. Rådmannen anbefaler derfor å avslå søknaden.

Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for miljø og utvikling vedtar at søknad om mindre endring av reguleringsplan for Storvannsveien 90-94 avslås.

Hvis utbygger likevel ønsker å gå videre med planen må det utvikles et konsept som ivaretar kvalitetene i eksisterende plankonsept.

Følgende tema må spesielt vektlegges i eventuell videre utvikling av utbyggingskonsept:

- Plassering av bygningsvolumene
- Variasjon i bebyggelsen
- Parkeringskonsept
- Uterom

Saksbehandler: Kaj-Gunnar Dahl
Saknr.: 2010/714-23/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
15/10	Eldrerådet	01.09.2010
62/10	Styret for kultur, omsorg og undervisning	30.08.2010
67/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Mulighetsstudier med skisser for Molla, Strandparken og Kirkeparken
- 2 Brev Hammerfest kommune 190810

Saksdokumenter ikke vedlagt: PS 10/10 og PS 41/10

Tomtevalg og videre prosess for omsorgssenter

Saken gjelder

Kommunestyret har bedt administrasjonen å gjennomføre mulighetsstudier for tomtealternativene i Kirkeparken, Strandparken og Molla, slik at sak om tomtevalg for omsorgssenteret kan behandles i kommunestyret 9. september 2010.

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommunestyre fattet den 4. Mars 2010 følgende vedtak (PS 10/10):

1. Hammerfest kommunestyre vedtar at nytt omsorgssenter skal plasseres sentrumsnært i Hammerfest.
2. Kommunestyret vedtar at bygging av nytt omsenter primært bør skje i kommunal regi. Administrasjonen bes fremforhandle intensjonsavtaler for erverv av areal / tomt som kan egne seg til formålet og som er beskrevet i saksframlegget. Disse utredes nærmere sammen med tomtealternativer som kommunen allerede eier sentrumsnært. Heriblant utredes muligheten for felles disposisjon av arealer bortenfor Bohus til parkering i underetasjer og omsorgssenter i overliggende etasjer. Vurderingene av eventuell sambruk må skje i nært samarbeid med Hammerfest Parkering KF.
3. Det legges fram en egen sak som behandles i kommunestyret senest medio juni i år der

administrasjonen fremmer innstilling på konkrete tomtevalg dersom areal og pris er tilfredsstillende.

Hammerfest kommunestyre fattet den 17. Juni 2010 følgende vedtak (PS 42/10):

- 1. Kommunestyret utsetter behandlingen av valg av tomt til omsorgssenteret til kommunestyremøtet 9.september.*
- 2. Administrasjonen bes om å få utført arkitektfaglige vurderinger (mulighetsstudie) av de tre tomtealternativene Molla, Strandparken og Kirkeparken med hensyn til egnethet. Dette på tilsvarende måte som det som er gjort for de kommunale tomtene i Salsiden og Bohustomta.*
- 3. Administrasjonen bes gi en vurdering om realistisk framdrift på de ulike tomtealternativer.*
- 4. Det arrangeres en work-shop i god tid før kommunestyrebehandlingen der Husbankens nye veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem gjennomgås. Det legges spesielt vekt på temaer i forhold til lokalisering (tomtevalg) og omgivelseskvaliteter.*
- 5. Kommunestyret ber om å få nærmere redegjort for statens retningslinjer for tildeling av statstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Herunder hva som legges til grunn for tilskudd til fellesarealer. Kommunestyret er kjent med at regelverket er endret i forhold kravene for å få tilskott der det veldig sterkt fokuseres på fellesskapsløsninger.*

Arkitekt Fosslund as har vært engasjert til å lage mulighetsstudier for de nevnte alternativene. Fosslund utarbeidet også mulighetsstudiene for Salsiden og utfylling ved Batteriet, som fulgte PS 42/10. Mulighetsstudiene for Molla, Strandparken og Kirkeparken følger vedlagt. Ift alternativene Salsiden og utfylling ved Batteriet as vises det til PS 42/10.

Workshop, jfr. kommunestyrets punkt 4. og 5 i vedtak av 17. juni, ble gjennomført den 19. august, med 42 deltakere fra kommunestyret og politiske utvalg, elderråd, rådet for funksjonshemmede og administrasjonen. Innledere til workshop var Oddvar Skjæveland (Rom arkitektpsykologi as), Geir Fosslund (Arkitekt Fosslund as), Sigurd Beite (Medvita as) og Søren Øberg (Husbanken). Mulighetsstudiene ble presentert av Fosslund, mens Husbankens retningslinjer, jfr ble presentert av Husbanken ved Søren Øberg.

Rådmannens vurdering

Det er totalt 5 områder som har vært vurdert som mulige alternativ for nytt omsorgssenter basert på vedtatt rom og funksjonsprogram. Alternativene er utførende beskrevet i mulighetsstudiene og i PS 42/10. De **nye** momentene ved alternativene, utover mulighetsstudiene, er dette:

Støysoner:

Alle de tre tomtene som det nå er gjennomført mulighetsstudier på befinner seg i det som defineres som "rød sone" i forhold til støy. For alle disse alternativene må en derfor påregne særskilte tiltak for å kompensere for trafikkstøy. Konsekvenser og tiltak for dette må eventuelt utredes nærmere.

Molla

For å kunne få et tilstrekkelig areal til å romme omsorgssenter med tilhørende parkering og utearealer vil det være nødvendig å utvide tomten for å øke "fotavtrykket". I PS 42/10 vises det til at en må fylle ut Mollafjæra for å få et tilstrekkelig areal. Nærmere vurderinger viser at tomten vil måtte utvides, men at det neppe vil være nødvendig å fylle ut i retning Fuglenes i det omfang som tidligere antatt. Reguleringsmessig status er slik at det vil være behov for omregulering av området slik at det kan oppnås et hensiktsmessig areal og utforming av et omsorgssenter på tomten.

Strandparken

Strandparken eiendom as har gjennom nærmere dialog med administrasjonen påpekt at de er åpne for alle muligheter for å realisere et omsorgssenter, herunder eventuelt å omregulere arealer som i dag er regulert til handel, slik at man kan oppnå et hensiktsmessig omsorgssenter. I PS 42/10 har administrasjonen påpekt at det vil kunne være utfordrende å få til et hensiktsmessig omsorgssenter, eksempelvis grunnet lamellstrukturen i eksisterende reguleringsplan. Disse utfordringene kan i større grad enn tidligere antatt kunne elimineres ved at tomteeier nå åpner for friere valg i forhold hvor i komplekset eksempelvis boenhetene plasseres, og dermed oppnå de driftsrasjonelle løsninger rom – og funksjonsprogrammet legger opp til. Hvorvidt det er ønskelig med omfattende endringer av eksisterende reguleringsplan er derimot et annet spørsmål, som ikke drøftes nærmere i denne omgang, utover vurdering at eksisterende reguleringsplan må endres i en eller annen grad.

Kirkeparken

Barlindhaug eiendom/Batteriet as har gitt en tentativ pris på samlet tomt og regulert område, og sammen med dette har de identifisert en prisantydning for en verdi av parkeringsmulighetene under grunnen som de mener må sees samlet. Prisen inkluderer tomteerverv, kulturminneundersøkelser, prosjektutvikling, reguleringsarbeid og kompensasjon for tapt fortjeneste ved utbygging. Prisen som oppgis er 39,5 millioner kroner for tomt for omsorgssenter og 19,2 millioner kroner for tomt for parkeringsanlegg, totalt 58,7 millioner kroner.

Administrasjonen oppfatter beløpet som et forhandlingsutgangspunkt, på linje med den tentative m2 prisen som Strandparken eiendom oppgir for sin tomteløsning, og eventuelt må fremforhandles nærmere gjennom en intensjonsavtale som eventuelt kommunestyret godkjenner. Det nye ved dette er at det sannsynligvis ikke er nødvendig med ytterligere vurderinger omkring eventuell bruk av oteigningslova, men at dette bekrefter at det er åpning for å komme til en løsning om kjøp av området samlet fra en part.

Økonomi

De økonomiske aspektene ved de ulike alternativene er beskrevet i PS 42/10. I den saken presiserte administrasjonen at det ikke antas å være vesentlige økonomiske variabler i kalkylene når en ser prosjektet omfang totalt sett. Det må påpekes at det er vesentlig usikkerhet omkring presisjonsnivået i KO-kalkylene. Som beskrevet i PS 42/10 vil dette ha et vesentlig større presisjonsnivå når en har ferdig et forprosjekt og en K1-kalkyle. Det er variabler i forhold til de ulike tomtkostnadene, løsninger for utearealer og valg av parkeringsløsninger. Det er også noen variabler i selve byggkostnaden, uten at dette antas å ha vesentlig betydning for samlet kalkyle.

Det vil være en meget tidkrevende og kostbar øvelse å skulle gjennomføre mer presise kalkuleringer for hvert enkelt sted når en har så mange som fem ulike alternativer å velge mellom. Som mulighetsstudiene viser er det ingenting som *utelukker* noen av alternativenes egnethet som omsorgssenter.

Videre prosess

I forhold til videre prosess foreslår derfor rådmannen at kommunestyret i denne omgang fatter vedtak som gir svar på to essensielle spørsmål;

Ønsker kommunestyret å ta et spesifikt valg pr i dag av det prioriterte tomtealternativet kommunestyret måtte ha, som da administrasjonen jobber videre med?

Dette vil enten være direkte oppstart av forprosjekt dersom det er Salsiden eller utfylling ved

Batteriet (de ”kommunale” alternativene), eller fremforhandling av kjøpsavtale for tomt med Strandparken eiendom as for Strandparken, eller Barlindhaug eiendom as/Batteriet as for Kirkeparken, som deretter godkjennes av Kommunestyret og med påfølgende oppstart av forprosjekt. For Strandparken og Kirkeparken foreligger kun indikativ pris/prisantydninger som følgelig må forhandles frem til spesifikk pris i en intensjonsavtale, som godkjennes av Kommunestyret. For Molla foreligger et bindende pristilbud på 8 mill kr for eksisterende tomt, slik at for dette alternativet kan Kommunestyret vedta at administrasjonen skal inngå kjøpsavtale basert på denne prisen, og starter med forprosjekt.

Ønsker kommunestyret å revurdere videre prosess for utbygging, og eventuelt velge å konkurransetsette levering av samlet prosjekt i form av tomt og bygg?

Kommunestyret *kan* velge å velge å gjennomføre prosessen på en annen måte, i form av anbudskonkurranse av ferdig prosjekt med tomt og ferdig bygg. Dette vil da være det sekundære valget i forhold videre prosess i forhold til vedtaket av 4. mars. Denne alternative prosessen kan vurderes dersom kommunestyret eksempelvis ikke finner det *nødvendig* eller *ønskelig* å gjøre et spesifikt tomtevalg ved denne behandlingen. Det er eksempelvis en reell problemstilling om KO- kalkylene gir et tilstrekkelig økonomisk beslutningsgrunnlag til å kunne skille alternativene og foreta et spesifikt tomtevalg i denne omgang. Dersom kommunestyret er trygg på at byggets kvaliteter og funksjonalitet ivaretas godt når vinneren av en anbudskonkurranse er kåret, og prisen er innenfor de investeringsrammer kommunestyret finner akseptable å godkjenne, er det mange ting som taler til fordel å konkurransetsette levering av ferdig prosjekt med tomt og bygg. Konkurransesituasjonen er noe som taler til fordel for en slik prosess, samtidig som mulighetsstudiene viser at det ikke er noe som utelukker noen av alternativene i denne omgang. Det er kjent at det finnes minimum tre tomteeiere (Tore Wæraas, Barlindhaug eiendom/Batteriet as og Strandparken eiendom as) som alle har uttrykt ønske om å kunne delta i konkurranse for levering av samlet prosjekt til Hammerfest kommune.

Dersom en velger å gjennomføre konkurranse som over, og fortsatt ønsker ha med det ”kommunale” alternativ på eksempelvis fyllingen ved Batteriet, kan en velge å inkludere dette alternativet i en konkurranse. Aktører som da ikke er i besittelse av egen tomt kan da prise ferdig bygg på denne tomten, samtidig som aktører som også eier egen tomt også levere flere anbud. Innkomne anbud på levering av ferdig senter på dette området vil da kunne konkurrere på lik linje med alternativer som inneholder bygg på en ikke-kommunal tomt. For konkurransesituasjonen vil dette være positivt, og totalt sett vil Hammerfest kommune da ha et vesentlig tyngre beslutningsgrunnlag for endelig valg av plassering av senteret. Eksempelvis vil en da kunne gjøre mer kvalifiserte vurderinger av alternativenes estetiske uttrykk, driftsfunksjonalitet, og alle små og store momenter bør berøres i et valg av foretrukket alternativ. Sett sammen med en passende vekting av pris vil en da kunne velge den samlet beste løsningen for Hammerfest kommune.

Prosesen videre ved eventuelt valg om konkurransetsetting av ferdig prosjekt med tomt og bygg vil da være at administrasjonen utarbeider konkurransegrunnlaget, som vil inneholde rom- og funksjonsprogram, standard og kvalitetsbeskrivelser, samt utfyllende krav til bogruppernes og funksjonenes tilknytning til hverandre, og deretter gjennomføring konkurransen.

Konklusjoner

Det er mulig å realisere et omsorgssenter på alle alternativene, noe mulighetsstudiene viser. Det antas at det ikke vil være vesentlige økonomiske forskjeller mellom alternativene, samtidig som det påpekes at presisjonsnivået i KO- kalkylene kan oppfattes å gi et noe mangelfullt beslutningsgrunnlag for spesifikk valg av tomt. Eksempelvis foreligger det ikke bindende priser eller intensjonsavtaler for alternativene Strandparken og Kirkeparken.

Administrasjonen mener fortsatt at mulighetene for en utforming som gir *maksimal funksjonalitet og driftsøkonomi må være det avgjørende moment for tomtevalget*. Det som tilsynelatende kan oppfattes som små forhold i denne saken, eksempelvis behov for én ekstra pleier på jobb hver kveld og natt, gir årlig merkostnader på mange millioner kroner. I et 30 års perspektiv vil utvilsomt samlet kostnad (driftskostnader + investeringskostnader) være lavest der hvor de driftsrasjonelle løsningene best kan ivaretas. Det vises i den sammenheng til vedtatt rom og funksjonsprogram, hvor funksjonalitet og muligheter for rasjonell drift er lagt til grunn.

Administrasjonen er relativt trygg på at alle alternativene som foreligger vil kunne gi et godt og hensiktsmessig omsorgssenter. Det er derimot vanskelig å skulle definere et alternativ som skiller seg betydelig ut i positiv forstand i forhold til andre alternativer, all den tid alle alternativer har fordeler og ulemper som kan vektes svært forskjellig.

Denne tryggheten på at alle alternativene kan fungere gjør det enklere å være mer positiv til en vurdering av konkurranseutsetting av samlet prosjekt i form av både tomt og bygg. En konkurranseutsetting med påfølgende innkomne tilbud som evalueres vil gi et tungt og godt beslutningsgrunnlag for endelig utbyggingsløsning som dekker alle de kriterier som en velger å sette for prosjektet. På samme måte er det noe mer usikkert å ta et spesifikt valg på en bestemt tomt i dag, all den tid en pr i dag eksempelvis ikke har intensjonsavtaler med definert pris på alternativene Kirkeparken og Strandparken. Det antas derimot som mulig å få landet avtale med eiere dersom et av disse alternativene skulle være å foretrekke av kommunestyret.

Omsorgssenteret blir med stor sannsynlighet det største investeringsprosjektet Hammerfest kommune noensinne har gjennomført, og valg av løsning har stor betydning for årlige driftskostnader. Det oppleves som vanskelig å skulle velge et spesifikt alternativ i dag, uten å ha mer sikkerhet omkring investeringskostnad og konsekvenser for driftsøkonomi for de ulike alternativene. Basert på overnevnte ønsker rådmannen en konkurranseutsetting av samlet prosjekt med tomt og bygg, kombinert med konkurranse for alternativet på utfyllingen ved Batteriet, slik at valg tomt skjer på et sikrere økonomisk og kvalitativt grunnlag, og ikke minst det som vil være en mer forutsigbar sluttkostnad.

Fremdrift

Fremdriftsplan vil i denne tidlige fase være vanskelig å være veldig presis på, og må således leses med alle tenkelige forbehold. Utover det som ligger av godkjenninger og prosedyrer i rutine for kommunale byggeprosjekter, ligger det også momenter omkring behov for reguleringsplaner og omreguleringer som i alle tilfeller kan medføre tidsbruk vi i dag ikke kjenner alle konsekvenser med.

Med et eventuelt vedtak om bestemt tomtevalg i kommunestyret den 09.09. 2010, vil forprosjekt kunne være ferdig sent i 2011. Man har da klart et forslag til hvordan senteret skal se ut, materialvalg m.m., og en nærmere kalkulert kostnad (K1). Detaljprosjekteringen kan da starte etter politisk vedtak og godkjenning av K1. Anbud antas å kunne lyses ut høst 2012, og med byggestart årsskiftet 2012/13. En ferdigstillelse vil da være aktuelt i løpet av 2014.

Velger man å konkurranseutsette samlet prosjekt, inkludert eget tomtealternativ på utfylling på Batteriet, vil en måtte bruke tiden til høst 2011 til utarbeidelse av konkurransegrunnlag, og med tilbudsevaluering sent i 2011. Ved godkjenning av anbud og endelig budsjettvedtak vil anbudsvinneren (etter kontraktsforhandlinger og kontraktsinngåelse) kunne starte detaljprosjektering vår 2012, og eventuelt ha byggestart sent i 2012, og en mulig ferdigstillelse i løpet av 2014. Det er naturlig nok de private aktører som kanskje mener slik fremdrift er i overkant passiv. Hammerfest kommunes eget behov for god tid til utarbeidelse av et detaljert og utfyllende konkurransegrunnlag er avgjørende for det resultat en sitter igjen med etter ferdig

prosjekt, og da er ”raskest mulig” fremdrift nødvendigvis ikke er forenelig med Hammerfest kommunes interesser. I det hele skal det også være rom for politiske beslutningsprosesser og oppfølging, i henhold til rutinen for kommunale byggeprosjekter. Grundige prosesser og oppfølging av prosjektet er en forutsetning for at både byggets og regnskapets resultater står til forventningene.

I revidert budsjett 2010 er det avsatt 2 mkr planleggingsmidler i 2010. Det er rundt 1,4 mkr igjen av dette pr i dag. Det er fortsatt midler igjen til formålet, og en kan derfor ha løpende fremdrift uavhengig av valg av tomt eller prosess. Til budsjettbehandlingen denne høsten vil administrasjonen kunne innarbeide nødvendige planleggingsmidler i tråd med forslag til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

- 1) Kommunestyret vedtar å konkurransesette samlet prosjekt med tomt og bygg til nytt omsorgssenter lokalisert til Hammerfest sentrum. Ferdig bygg på kommunal tomt ved utfylling på Batteriet skal inngå som del av konkurransen.
- 2) Administrasjonen bes starte arbeid med konkurransegrunnlag med siktemål om utlysning av anbud i løpet av høst 2011, slik at eventuell godkjenning av anbud kan skje i forbindelse budsjettbehandlingen i desember 2011.

Saksbehandler: Hilde Strømme
Saksnr.: 2008/1807-39/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
68/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

Referat fra forhåndskonferanse Storgata 22 av 29.04.08
Rammetillatelse av 18.09.08
Naboprotest fra Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen av 23.12.08
Tilsvaer på naboklage fra AKS Innredning AS av 07.01.09
Tilsvaer på naboklage fra Hammerfest kommune av 26.02.09
Søknad om ferdigattest fra AKS Innredning AS av 05.11.09
Ferdigattest av 11.11.09
Klage fra Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen av 24.01.10
Brev fra kommuneadvokat Espen Rønning av 11.03.10
Opprettholdelse av klage fra Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen av 14.04.10
Avvisning av klage av 04.05.10
Klage på avvisning fra Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen av 07.06.10

Klage over avvisning av klage på rammetillatelse for Storgata 22

Saksutredning

Sakens bakgrunn og fakta

Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen klaget 24.01.10 over rammetillatelse for Storgata 22 i Hammerfest kommune gitt 18.09.08.

Bakgrunnen for klagen var uriktige opplysninger i kommunens tilsvaer på deres naboklage av 23.12.08, De skrev følgende i klagen av 24.01.10;

"Vi viser til vår protest mot ovennevnte utbygging av 23.12. 2008 samt Deres svar av 26.2. 2009. Som det fremgår av Deres brev skulle den da planlagte terrassen kun være åpen på dagtid.

Derfor har vi ikke påklaget vedtaket som er gjort tidligere. Dette gjør vi herved."

Heggelund og Hansen er plaget av det som etter deres mening er sjenerende støy fra Oppe og Nede i Storgata 22. Støyen skal være særlig stor fra terrassen/uteserveringen på baksiden av lokalene. Sneberg AS fikk rammetillatelse for Storgata 22 i Hammerfest kommune 18.09.08 og utestedet Oppe og Nede åpnet i lokalene høsten 2009. Heggelund og Hansen bor i Sjøgata 21 og har soveromsvindu mot bakgården til Oppe og Nede.

Heggelund og Hansen sin klage ble avvist av kommunen i vedtak av 04.05.10 og de påklaget avvisningen 07.06.10.

Nabovarsel i byggesaken ble sendt ut i to omganger og til Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen ble det sendt 19.12.08. Heggelund og Hansen protesterte mot tiltaket i brev av 23.12.08. Bakgrunnen for protesten var mellom annet bekymring for støy – og røykforurensning fra den planlagte terrassen/uteserveringen på baksiden av bygget. De hadde også andre innvendinger, men dette er forhold det ikke har vært knyttet problemer til i ettertid.

I kommunens tilsvare av 26.02.09 fremgikk det at den planlagte terrassen/uteserveringen kun skulle være åpen på dagtid og at den skulle bli innglassert og overbygd med tak. Kommunen mente med dette at Heggelund og Hansen sine merknader til utbyggingen var tatt til følge. Heggelund og Hansen slo seg til ro med dette og foretok seg ikke noe mer med saken.

Da utestedet åpnet i oktober 09 erfarte Heggelund og Hansen at terrassen/uteserveringen på baksiden av lokalene i Storgata 22 ikke bare var åpen på dagtid slik det fremgikk av kommunens tilsvare av 26.02.09, men hadde samme åpningstid som lokalene for øvrig. Terrassen/uteserveringen er åpen til klokken 01.00 på hverdager og til klokken 03.00 på fredager og lørdager. Heggelund og Hansen fant støyen fra bakgården høy og etter deres mening lite forenlig med alminnelige krav til ro og orden. Hansen tok støyproblemet opp med innehaverne av Oppe og Nede, men partene klarte ikke å finne noen løsning på problemet.

Da Heggelund og Hansen ikke selv klarte å gjøre noe med støyproblemet ba de kommunen i brev av 24.01.10 om å iverksette tiltak som løste problemet. I brevet av 24.01.10 skrev de også at de ”påklaget vedtaket”, men det ble ikke presisert om det var rammetillatelsen av 18.09.08 eller gitt skjenke og/eller serveringsbevilling de ønsket å påklage. Dette ble senere per telefon presisert til å være rammetillatelsen av 18.09.08.

Kommuneadvokat Espen Rønning og juridisk rådgiver Hilde Strømme avholdt 03.03.10 et møte med innehavere av Oppe og Nede for å forsøke å komme frem til en løsning alle parter kunne leve med. De hadde forståelse for at støyen fra terrassen kunne være plagsom på kveld/natt. De ønsket allikevel ikke å innskrenke åpningstidene for terrassen, da denne er en sentral del av driftskonseptet. De så det også vanskelig å gjøre tiltak på eget bygg for å begrense støyen, men ville vurdere å være behjelpelige med støytiltak hos naboer som fant støyen plagsom. Slike tiltak kunne eksempelvis være innsetting av støytette vinduer. Jon Erik Hansen mente dette ikke var en holdbar løsning. Denne løsningen gjør det blant annet ikke mulig å ha vinduene som vender mot bakgården åpne ved behov.

Kommunen ser ingen realistiske muligheter for å gripe inn i støyproblemet etter dagens regelverk. Det foreligger ikke forhold som hjemler inngrep i gitte byggetillatelser eller bevillinger etter alkoholloven og/eller serveringsloven.

Da kommunen ikke var i stand til å foreta seg noe med støyproblemene fra Oppe og Nede opprettholdt Heggelund og Hansen sin klage i brev av 14.04.10.

Heggelund og Hansen sin klage på rammetillatelsen ble avvist i vedtak av 04.05.10. Bakgrunnen for avvisningen var hensynet til Sneberg AS/Oppe og Nede.

Heggelund og Hansen påklaget avvisningen i brev av 07.06.10. Saken oversendes derfor Styret for Miljø og Utvikling for behandling.

Saksbehandlingen

Det er svakheter ved saksbehandlingen i denne saken.

Kommunen opplyste i tilsvaret på Heggelund og Hansen sin naboklage, av 26.02.09, at terrassen kun skulle være åpen på dagtid. Ifølge ansatte på byggesaksavdelingen som jobbet med saken ble dette sagt muntlig flere ganger underveis, men det er ikke kommet skriftlig til uttrykk andre steder enn i kommunens tilsvaret av 26.02.09. Ansatt på byggesaksavdelingen har uttalt at han ikke ville gi tillatelse for tiltaket i Storgata 22 dersom terrassen/uteserveringen på baksiden av bygget skulle ha samme åpningstid som utestedet for øvrig.

Verken referatet fra forhåndskonferansen av 29.04.08, rammetillatelsen av 18.09.08 eller ferdigattesten av 11.11.09 sier noe om at det er innskrenkninger i åpningstiden for terrassen/uteserveringen. Det er heller ikke inntatt begrensninger i skjenkebevillingen eller serveringsbevillingen som er gitt for Oppe og Nede. Sneberg AS er av den oppfatning at de er gitt tillatelse til å ha samme åpningstid for terrassen/uteserveringen på baksiden av bygget som for utestedet for øvrig.

Hadde de tilsiktede begrensningene i åpningstid for terrassen/uteserveringen kommet skriftlig til uttrykk i gitte tillatelser hadde ikke Heggelund og Hansen blitt feilinformert i kommunens tilsvaret av 26.02.09 og støyen fra terrassen/uteserveringen ville vært mindre. Klagen av 24.01.10 kunne da kanskje vært unngått.

Rettslig utgangspunkt

Forvaltningsloven § 29 regulerer klagefrister i forvaltningssaker og sier følgende;

”Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Skjer underretningen ved offentlig kunngjøring, begynner klagefristen å løpe fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.

Har en part krevet å få oppgitt begrunnelsen for vedtaket etter § 24 annet ledd, avbrytes klagefristen. Ny klagefrist tar til å løpe fra det tidspunkt meddelelse om begrunnelse er kommet frem til ham eller han på annen måte er gjort kjent med den.

Vedkommende underinstans eller klageinstans kan i særlige tilfelle forlenge klagefristen før denne er utløpet.”

Hovedregelen er altså at et forvaltningsvedtak, herunder rammetillatelser, må påklages innen tre uker. Parter og andre med rettslig klageinteresse som ikke mottar underretning om et vedtak har en klagefrist på tre måneder fra de fikk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket det klages over.

Forvaltningsloven § 31 regulerer oversittelse av klagefrister;

”Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller*
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.*

*Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.
Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.”*

Selv om den ordinære klagefrist er oversittet kan en klage allikevel tas under behandling dersom det foreligger særlige forhold som gjør det rimelig at klagen blir prøvet. Ved avgjørelsen er et viktig moment hvorvidt endring av vedtaket som påklages kan medføre skade eller ulempe for andre.

Det er uansett en endelig klagefrist på ett år fra vedtaket som ønskes påklaget ble truffet.

Vurdering

Første vurderingstema blir om den absolutte klagekristen på ett år er overholdt, jf. forvaltningsloven § 31 3. ledd. Dersom denne ikke er overholdt kan klagen uansett ikke tas under behandling.

Det er noe uklart om rammetillatelsen av 28.01.09 er påklaget innen den absolutte klagefristen på ett år. I brev av 24.01.10 skrev Heggelund og Hansen at vedtaket herved ble påklaget, men unnlot å presisere om det var rammetillatelsen for Storgata 22 eller skjenke og/eller serveringsbevillingen for Oppe og Nede som ble påklaget. Dette ble senere per telefon presisert til å være rammetillatelsen og klagen av 24.01.10 ble opprettholdt i brev av 14.04.10. Rådmannen finner det rimelig at man legger brevet av 24.01.10 til grunn og den absolutte klagefristen på ett år er dermed overholdt.

Videre må man vurdere om det foreligger forhold som gjør at Heggelund og Hansen ikke kan lastes for ikke å ha overholdt klagefristen eller for å ha vært sene med å klage, eller om det foreligger andre særlige grunner som gjør det rimelig at klagen blir prøvet, jf. forvaltningsloven § 31 1. ledd.

Etter rådmannens vurdering kan ikke Heggelund og Hansen lastes for ikke å ha overholdt klagefristen. De skrev i brev av 24.01.10 at de ikke var klar over at terrassen/uteserveringen på baksiden av bygget skulle være åpen på kveldstid. Dette fordi kommunens tilsvar av 26.02.09 opplyste at terrassen/uteserveringen kun skulle være åpen på dagtid. Oppe og Nede åpnet i oktober 09 og det var først fra dette tidspunkt de hadde forutsetning for å bli klar over virkelig åpningstid og faktiske støyproblemer.

Videre må man vurdere om Sneberg AS/Oppe og Nede kan påføres skade eller ulempe hvis det blir en endring i rammetillatelsen av 28.01.09. Dersom dette er tilfelle må man vurdere om denne skaden eller ulempen kan bli så stor at hensynet til Sneberg AS/Oppe og Nede må tillegges avgjørende vekt og føre til at Heggelund og Hansen sin klage allikevel ikke skal tas under behandling.

Selskapet Sneberg AS som driver Oppe og Nede har investert store beløp i bygget i Storgata 22 og de er avhengig av inntekter for ikke å tape på investeringene de har gjort. Representanter fra Sneberg AS opplyste i møte 03.03.10 at terrassen/uteserveringen på baksiden av bygget er en sentral del av Oppe og Nede sitt driftskonsept og at bortfall eller innskrenkninger i åpningstiden for denne vil få stor betydning for driften og da særlig i form av lavere inntjening.

I ytterste konsekvens kan endringer i terrassen/uteserveringen medføre bortfall av utestedet, noe som også vil ramme stedets gjester. Oppe og Nede har som eneste utested i byen 18-års aldersgrense og er et etterlengtet og attraktivt tilbud for denne aldersgruppen. At denne

aldersgruppen har mulighet for å komme inn på et etablert utested gjør også at antallet fester i private hjem reduseres. Politiet har registrert en nedgang i antall voldsepisoder i Hammerfest i helgene etter at Oppe og Nede åpnet.

Rådmannen finner etter dette at hensynet til Sneberg AS/Oppe og Nede bør tillegges avgjørende vekt.

Styret for Miljø og Utvikling anbefales etter dette å opprettholde kommunens avvisning av 07.06.10.

Heggelund og Hansen sin klage av 24.01.10 vil da oversendes fylkesmannen for behandling.

Rådmannens forslag til vedtak

Styret for Miljø og Utvikling opprettholder kommunens avvisning av Johanne Heggelund og Jon Erik Hansen sin klage over rammetillatelse for Storgata 22 i Hammerfest kommune.

Saksbehandler: Espen Rønning
Saksnr.: 2010/1257-9/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
69/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

Byggetillatelse av 9. februar 1963
Pålegg om sikring/utbedring av forstøtningsmur av 06.05.2010
Klage fra advokat Jørn Eikanger av 18.06.2010

Klage over pålegg om sikring av forstøtningsmur i Breilia 43

Saken gjelder

Ved vedtak av kommunalsjef for Sektor for samfunn og utvikling den 06.05.2010 ble Rolf Pedersen pålagt å sikre en forstøtningsmur på sin eiendom Breilia 43 mot å rase ut. Pålegget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 89 jf. § 113.

Vedtaket er påklaget i brev av 18.06.2010 fra advokat Jørn Eikanger. Styret for Miljø og Utvikling må ta stilling til om klagen skal tas til følge eller om den skal oversendes til Fylkesmannen for endelig behandling.

Sakens bakgrunn og fakta

Sakens faktum og forhistorie er grundig beskrevet i vedtaket av 06.05.10 og gjentas derfor ikke her. Vedtaket inneholder også de relevante sitater fra de mest aktuelle dokumenter, og rådmannen finner det derfor ikke nødvendig å legge ved den betydelige mengde dokumenter som finnes i saken.

I klagen av 18.06. har klageren fremmet følgende anførsler:

- Plan- og bygningsloven § 89 hjemler ikke et slikt pålegg. Forstøtningsmurer omfattes ikke av bestemmelsen. Videre er det her snakk om *utbedring* av muren, noe som heller ikke kan pålegges med hjemmel i denne bestemmelsen.

- Muren har stått siden første halvdel av 50-tallet og utgjør ikke noen akutt fare.
- Årsaken til murens tilstand er gravearbeidene som ble utført da Storvannsveien 40 ble bebygd tidlig på 60-tallet. Det ble i byggetillatelsen gitt pålegg om sikring av muren ved utgraving, men pålegget er ikke fulgt opp og heller ikke kontrollert av kommunen.
- Eieren av Storvannsveien 40 har ved utbyggingen av sin eiendom forbrutt seg mot naboloven § 5.
- Den rette måte å ta opp saken for eieren av Storvannsveien 40 er som en reklamasjonssak etter avhendingslovens regler mot tidligere eier.

I utgangspunktet ble klagen for sent fremsatt, men dette skyldtes bl.a. at administrasjonen hadde oversett opplysninger som klager hadde gitt om feriefravær, og det ble derfor gitt oppreisning for fristoversittelsen.

Rådmannens vurdering

Som det fremgår av vedtaket av 06.05.2010 har det dessverre ikke lyktes å finne en frivillig løsning med eieren av Breilia 43, og rådmannen ser da ingen annen utvei enn å bruke plan- og bygningslovens hjemmel til å gi pålegg overfor eieren om sikring av muren. Muren har et betydelig skadepotensiale og det anses påkrevd med sikring innen rimelig tid.

Rådmannen finner ikke at innholdet i klagen gir grunnlag for endre administrasjonens syn på saken. I det følgende kommenteres klagepunktene i samme rekkefølge som i klagen:

Hjemmelen for pålegg om sikring av muren finnes i § 89 første ledd i plan- og bygningsloven (pbl.) av 1985. Bestemmelsen lyder slik:

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.

Etter administrasjonens syn er det ikke tvilsomt at bestemmelsens vilkår er oppfylt i dette tilfellet. I Tyrøns kommentarutgave til pbl. § 89 står det at bestemmelsen også får anvendelse på de konstruksjoner og anlegg som er nevnt i § 84, mens det i kommentarene til § 84 vises til at departementet i sin praksis har lagt til grunn at frittstående murer og *forstøtningsmurer* går inn under bestemmelsen. Når det gjelder anførselen om at pålegget gjelder *utbedring* av muren vil administrasjonen påpeke at vi anser sikring av muren som angitt i pålegget som et *vedlikehold* som faller inn under § 89 første ledd. Overskriften i pålegget av 06.05 kan beklageligvis være noe upresis og villedende i så måte, uten at dette kan ha noen avgjørende betydning.

Når det gjelder faren knyttet til muren, så fremstår det som usikkert hvor lang tid det vil ta før muren vil rase ut. Det kan skje om kort tid, men det kan også tenkes at muren vil stå i ytterligere måneder og år før noe skjer. Etter administrasjonens syn vil det ikke være forsvarlig å ”gamble” på det sistnevnte alternativ når man står overfor et såpass stort skadepotensiale som i dette tilfellet. Vi mener derfor at det er helt nødvendig å gi et slikt pålegg nå.

Klageren har anført at byggetillatelsen for boligen i Storvannsveien 40 inneholdt pålegg som ikke er fulgt opp av eier eller av kommunen. Dette stemmer ikke med den dokumentasjon som finnes i vårt arkiv. Byggetillatelsen av 9. feb. 1963 inneholdt ikke spesielle pålegg/betingelser

om sikring og heller ikke de øvrige dokumenter (ferdigbesiktigelse m.m.) indikerer at dette har vært noe tema i byggesaksprosessen den gang.

Anførselene om naboloven og avhendingsloven gjelder forhold av privatrettslig karakter mellom de private partene og faller utenfor kommunens ansvarsområde.

Etter dette anbefaler rådmannen at klagen ikke tas til følge.

Klageprosessen i saker som dette tar nødvendigvis en del tid, og særlig hvis saken skal endelig avgjøres av Fylkesmannen. Den opprinnelige frist for gjennomføring av pålegget (1. oktober 2010) er allerede nå noe knapp. Den fremstår som mest hensiktsmessig at administrasjonen fastsetter en ny og rimelig frist når klagesaken er endelig avgjort.

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Rolf Pedersen/Kjersti Hay over pålegg av 06.05.2010 om sikring av forstøtningsmur tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse

Administrasjonen fastsetter en ny frist for gjennomføring av pålegget når klagesaken er endelig avgjort.

Saksbehandler: Terje Viggo Hansen
Saksnr.: 2010/726-9/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
70/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Melding om tiltak - 17/130 - Platået
- 2 Gjenpart av / kvittering for nabovarsel
- 3 Byggesak Platået 10
- 4 Tegninger
- 5 Situasjonplan
- 6 Manglende dokumentasjon
- 7 Melding datert 11. februar 2010
- 8 Tegning
- 9 tegning E1 (2)
- 10 Avslag på søknad
- 11 Melding om tiltak - 17/130 Platået 10 - tilbygg
- 12 Fasadetegninger / plantegning
- 13 Byggetillatelse fra nabo Svein Pedersen
- 14 Søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om tomteutnyttelse
- 15 informasjon om dispensasjon

Saksdokumenter ikke vedlagt: Reguleringsplan Rørvik II, plankart

17/130 Platået 10 - søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om tomteutnytting

Saken gjelder

11.02.2010 mottar byggesaksavdelingen melding om tiltak som består av et tilbygg som skal omslutte en eksisterende garasje. I svarbrev fra avdelingen datert 18.02.2010 påpekes det at meldingen er mangelfull og at den ikke vil bli tatt opp til behandling før manglene er rettet. Meldingen er ikke riktig utfylt og tegningene er ikke målsatt. Det er ikke foretatt beregning av tomteutnyttelsen.

15.07.2010 ber byggesaksavdelingen om at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan.

27.07.2010 fremmes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser.

Sakens bakgrunn og fakta

REGULERINGSBESTEMMELSER RØRVIK II:

- §3 Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 30% av tomta.
- §4 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til hovedhus, eller bygges inn i sokkeletasje.
- §7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningsloven.

En gjennomgang av reguleringsbestemmelsene til området Rørvik II viser at det tillates inntil 30% tomteutnytting til bygninger og parkering. Bygningen inklusive parkering som er beskrevet i meldingen har en utnyttelsesgrad på 44% BYA.

Rådmannens vurdering

Der er allerede en garasje på eiendommen og byggherren vil bygge denne inn i hovedbygningen slik at garasjen vil komme i sokkelen. Nytt bebygd areal vil da økes med 12m². Han ønsker å plassere to oppholdsrom uten innlagt vann over garasjen. Avstanden til nabohuset vil ikke bli mindre en det den eksisterende garasjen har i dag.

Tiltakshaver anfører ingen særskilte grunner for at søknaden bør innvilges.

Kommunen kan avslå tiltaket med begrunnelsen at det ikke foreligger særskilte grunner for dispensasjon.

Kommunen kan innvilge søknad om dispensasjon med begrunnelsen at tiltaket ikke har særlig påvirkning på området.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel Pbl.§7 innvilger MU søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §3 om tomteutnytting og tillater innbygging av garasje.

Dette fordi ingen berørte naboer har merknader til tiltaket og at tiltaket ikke har særlig påvirkning på området.

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saksnr.: 2010/1937-3/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
71/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
- 2 12/17 Søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Væggeviken østre i Hammerfest kommune
- 3 Kart

Saksdokumenter ikke vedlagt:

12/17 Væggeviken Østre - søknad om konsesjon for erverv av eiendom

Saken gjelder

Robert Ian Ormerod, Oslo søker om konsesjon for erverv av eiendommen "Væggeviken Østre", gnr. 12, bnr. 17 i Hønsebyfjorden på Seiland i Hammerfest kommune. Formålet med Ervervet er fritidseiendom.

Sakens bakgrunn og fakta

Eier:

Marit Synnøve Østrevik, Releveien 5, 9600 Hammerfest

Erverver:

Robert Ian Ormerod, Risbekkveien 7a, 0778 Oslo

Saksopplysning:

Robert Ian Ormerod, Oslo søker om konsesjon for erverv av eiendommen "Væggeviken Østre", gnr. 12, bnr. 17 i Hønsebyfjorden på Seiland i Hammerfest kommune. Formålet med ervervet er å opprette en fritidseiendom.

Omsøkte eiendom er ifølge søknaden bebygd med ei hytte med ei grunnflate på 41 m², i god teknisk tilstand. Hytta er oppført i 1983.

Iflg. matrikkelen er eiendommen bebygd med 4 naust/båthus/sjøbu og arealet på ca. 377,3

Dekar totalt. Eiendommen er en utmarkseiendom uten dyrkingspotensiale. Det finnes ikke noe i gårdsarkivet som viser at det har vært drevet gårdsbruk på omsøkte eiendom.

Eiendommen er iflg. kommuneplanens arealdel innenfor LNF-A hvor oppføring av spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt. I samme soner er vesentlig Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse heller ikke tillatt.

Kjøpesum for eiendommen er på kr. 370.000,- og kr. 50.000,- for hytta

Rådmannens vurdering

Søknaden gjelder konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 12, bnr. 17. Selv om arealet på eiendommen er stor, utgjør den ingen selvstendig driftsenhet for landbruk da arealet har relativt liten dyrkingsverdi for eksempel med tanke på framtidig vinterfôrproduksjon til sau. Eiendommen har imidlertid stor interesse i beitesammenheng. Søker skriver i sin søknad at Eiendommen skal benyttes til fritidsbolig.

Saken skal behandles etter konsesjonslovens § 1.

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturveminteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

Iflg. konsesjonslovens § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan også lempes på vilkårene etter søknad.

Utredningen av saken må konsentreres om konsesjonssøkers interesser, sammenholdt med samfunnets interesser knyttet til en forsvarlig utnyttelse av eiendommen sett i forhold til Konsesjonslovens formål. Den må i utgangspunktet ha som mål å avklare om konsesjonssøkers formål med ervervet gir mest gagnlige eier- og bruksforhold for samfunnet.

Eiendommen har ingen jordbruksareal hverken som egen driftsenhet eller med tanke på Dyrking av vinterfôr. Dessuten ligger eiendommen i et område uten jordbruksaktivitet. Eiendommen har heller ikke landbruksrelaterte bygninger. Det er ikke jordbruk, verken på Omsøkte eiendom eller nærliggende eiendommer. Nærmeste gårdsbruk ligger i Eidvågen. Eiendommen har imidlertid et stort potensiale som utmarksbeite.

Landbruksforvaltningen ser ingen hindringer ut fra konsesjonsloven som skulle forhindre konsesjon. Konsesjon bør gis på vilkår om at eventuelle gjerder og bygninger holdes vedlike Eller fjernes helt og at det tillates beite på eiendommen.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av konsesjonslovens § 1 av 31. mai 1974 innvilges Robert Ian Ormerod, Oslo konsesjon for erverv av eiendommen "Væggeviken Østre", gnr. 12, bnr. 17, på følgende vilkår:

- Det tillates beite på den del av eiendommen som ikke er inngjerdet
- Eventuelle gjerder og bygninger må holdes vedlike eller fjernes helt slik at de ikke er til skade for mennesker og dyr.

Saksbehandler: Øyvind Sundquist
Saknr.: 2010/1161-7/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
72/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Elektrifisering av Goliatfelte - orientering om vedtak

Saksdokumenter ikke vedlagt: Anleggskonsesjon, kan hentes fra

<http://www.nve.no/no/Konsesjoner/Konsesjonssaker/Nett/?soknad=1150&stadium=4&type=51>

Vedtatt konsesjon for elektrifisering av Goliat

Saken gjelder

Norges Vassdrags- og Energidirektorat har gitt Hammerfest Energi Nett AS og Eni Norge AS konsesjon for bygging og drift av elektriske anlegg i forbindelse med elektrifisering av Goliatfeltet.

Sakens bakgrunn og fakta

Eni er operatør for Goliatfeltet og ønsker å starte utvinning av olje derfra. I den forbindelse er det nødvendig å ha tilgjengelig kraft på feltet, enten gjennom et gasskraftverk på feltet eller strøm fra land. Et gasskraftverk ville gi betydelige utslipp av CO₂ og Eni har derfor valgt å legge en vekselstrømkabel fra land ut til feltet. Kabelen er også dimensjonert for å kunne gi strøm til videre utbygging av andre felt.

Rådmannens vurdering

Tiltaket som nå har fått konsesjon berører Hammerfest Kommune på flere områder. Trafoen legges ved Hygge vann med vei opp fra Forsølhøyda. Strømmen føres i kabel i en kulvert fra trafoen, ned til Forsølhøyda og langs Forsølveien ned i Kvalfjorden. Her går kabelen ut til feltet. Kommunen har hatt flere møter med Eni og Hammerfest Energi underveis i prosessen.

Rådmannen ønsker å peke på to forhold som er viktige for kommunen:

Tiltaket griper inn i et mye brukt friluftsområde i Hammerfest. Kommunen har uttrykt ønske om at dette kompenseres gjennom avbøtende tiltak. I anleggskonsesjonen tas dette opp, men NVE har ikke avbøtende tiltak for friluftsliv med som et konsesjonskrav. De anbefaler likevel at Eni og Hammerfest Kommune har en videre dialog om dette.

Et krav til konsesjonen er at det utarbeides en miljø og transportplan for prosjektet. I denne planen skal alle transporttiltak i forbindelse med opparbeiding av trafo, vei og kulvert samt miljømessige hensyn som opprydding og tilsåing sees på. Det er viktig at kommunen er aktiv i utformingen av denne planen.

Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for miljø og utvikling tar saken til orientering.

Saksbehandler: Espen Lauvlund Nilsen
Saksnr.: 2010/2032-1/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
73/10	Styret for miljø og utvikling	31.08.2010

Saksdokumenter vedlagt:
Saksdokumenter ikke vedlagt:

Orientering om bruk av nærings- og fiskerifondsmidler - 1. halvår 2010

Saken gjelder

Orientering om bruk av midler i Hammerfest kommunes nærings- og fiskerifond – 1. halvår 2010.

Sakens bakgrunn og fakta

I forbindelse med avvikling av næringsfondstyret ble det vedtatt av næringsavdelingen hvert halvår skulle orientere styret for miljø og utvikling om bruken av kommunale fondsmidler. Vedlagt følger orientering om innvilgede tilskudd for første halvår 2010.

Næringsfond

Per 1. juli 2010 er det innvilget kr 1.320.906,-. Dette er kr 220.906,- over budsjettert ramme for 2010, men samtidig viser erfaringen at det er i underkant av 70% av innvilget tilskudd som blir utbetalt. *I tillegg har Finnmark fylkeskommune økt sitt bidrag til kommunens næringsfond til kr 660.000,-, fra kr 500.000,- som er blitt tildelt de siste år.*

Tilsagnene fordeler seg som følger:

Tils.nr.	Prosjektnavn	Støttemottaker	Beløp
1	Etablering av spa Planlegging av virksomhet som skal tilby	Seiland Explore	43530
2	friluftsopplevelser	Robert Alan McGregor Harris	100000
3	Aksjekjøp	Hammerfest kommune	200000
4	Markedsføring av Håjazz	Stallo AS	35000
5	Galleriet SUS	Galleriet SUS	22500
6	Investering - Nordre Gamvik	Bruno Smis	64226

7	Etablering av lekeland	Svetlana Moysova	100000
8	Forprosjekt - nyetablering	Akkarfjord Mekaniske Kjøkken	101250
9	Investering i utstyr til fisketurismevirksomhet	SUS	100000
10	Investering i sperregjerde	Storgården gjestgiveri	100000
11	Galleri Brynjulfsen og Greiner	Inger Marie Bongo Sara	100000
12	Utvikling av 3d-verktøy	Galleriet SUS	60000
13	Investering i lavvu m/tilbehør	Spor Design	50000
14	Kompetansehevingstiltak - Bil og Rekvizita	Arctic Cafe og Restaurant	20000
15	Markedsføringstiltak - ALNSF konferanse 2011	Bil og Rekvizita	28800
16	Investeringstilskudd - Typonor	ALNSF	48100
17	Forprosjekt - Hammerfest Bowling SUS	Typo`nor as	25000
18	Kommunalt tiltaksprosjekt - Deltakelse på ONS	Hammerfest Bowling SUS	22500
		Hammerfest kommune	200000

I forhold til tidligere år er det i 2010 noen færre tilsagn, men til gjengjeld er det blitt søkt og innvilget større beløp, ofte helt opp mot de begrensningene som gis i retningslinjene for fondet.

Selv om erfaringene viser at det kun er i underkant av 70% av tilskuddene som blir utbetalt, bør en ikke gi flere tilsagn for 2010 før en får bekreftet at det er tiltak som er innvilget tilskudd som ikke blir gjennomført.

Fiskerifond

Støttmottaker

M/K Bjørnson

Innvilget tilskudd

300.000,-

Dette er betraktelig mindre enn i 2009, som var et toppår i forhold til antall innvilgede tilskudd, med 9 innvilgede tilskudd på til sammen kr 1.452.500,-. Årsaken til denne nedgangen er nok å finne i at 2009 var siste år med strukturering av fiskeflåten.

Rådmannens forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning.

PS 74/10 Godkjenning av protokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte den 15.06.2010 – godkjennes.