

Hammerfest Kommune  
Postboks 1224 k  
9616 Hammerfest

Deres ref.  
2010/1251-4/23/303

Vår ref.  
Tomas W. Vassdal / Jens A. Kroer

Dato  
30.06.10

## **Storvannsveien 90-94, søknad om endring av reguleringsplan**

Viser til brev fra Hammerfest kommune, datert 18.06.10 (se vedlagt).

Vi ønsker å søke om mindre endring på gjeldende reguleringsplan for området Storvannsveien 90-94 (nedenfor Hesteskoblokken ved Storvannet i Hammerfest).

### **Bakgrunn**

Prosjektet består som foreslått per dato av tre punkthus med parkeringskjeller og livsløpsstandard. Den totale utnyttelsen av området vil bli betydelig lavere enn tidligere, og løsninger mht. en stor samlet parkeringskjeller for alle byggene utgår. Planens betingelser mht. tillatt bygningshøyde i felt B1 endres ikke. Forandringer på avgrensinger til ulike formålsfelter og byggegrenser vil være relativt ubetydelige mht. naboeiendommer og utnyttelsesgrad.

Alle leilighetene vil ha tilstrekkelig tilgang på dagslys, skjermede private uteområder og utsikt mot Storvannet. Det vil være tilgang til boder, parkeringsplasser og returstasjon på nivå med adkomst fra Storvannsveien. Se vedlagte tegninger.

Det er vektlagt en helhetlig og estetisk bygningsmessig utforming, og leilighetsløsningene er kvalitetsfylte med gode utsikts- og solforhold og tilrettelegging for universell utforming. Utformingen av byggene som vist på vedlagte tegninger dokumenterer et variert fasadeuttrykk hvor det er lagt vekt på å visuelt sett bryte opp flater og dermed motvirke et ensartet uttrykk for feltet som helhet og de enkelte bygg. Videre kan enkeltbyggenes særpreget understrekes ved kreativ bruk av farger og materialer.

Det er uunngåelig at bygninger plassert foran Hesteskoblokken vil påvirke visuelle nær- og fjernvirkninger av denne. Tatt i betraktning at det i gjeldende reguleringsplan er lagt til rette for en i betydelig grad mer omfattende utbygging enn hva som foreslås av oss i denne omgang kan vi vanskelig se at dette hensyn burde tillegges særlig vekt som argument mot foreliggende prosjekt. Utsikt til og fra Hesteskoblokken vil etter vår vurdering være godt ivaretatt med vist åpningsgrad mellom punkthusene.

Vi har kommet frem til en på mange måter realistisk og optimal løsning, med samlet parkeringsdekning på 1,25 plasser per boenhet. Denne graden kan vanskelig økes, og vi registrerer at flere ferdigstilte boligprosjekter i Hammerfest har betydelig lavere dekning. I henhold til reguleringsplanen skal det opparbeides busslomme rett foran bygget, og vi regner med tilgang til kollektiv transport i umiddelbar nærhet vil være et ytterligere argument for at forskriftens krav om antall parkeringsplasser kan fravikes noe. Tatt i betraktning prosjektets sentrumsnære beliggenhet kan det vel også fra et miljø- og utslippsperspektiv være ønskelig å oppfordre befolkningen til å holde antall biler på et minimum.

### **Endringer på planbestemmelser**

#### *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 p-plass må være minimum 2 m.

#### *Punkt 1.1 g)*

Det skal etableres adkomstmuligheter for gående og syklende til parkeringsplan.

#### *Punkt 1.1 f)*

Boligparkering for B1 legges i parkeringskjellere under byggene. Gjesteparkering legges utendørs ved innkjørsel fra Storrannveien.

#### *Punkt 1.1 h)*

Front på parkeringskjeller mot Storrannveien 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, balustre).

#### *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 gjesteparkeringsmuligheter fra hovedvei T1.
- Det skal etableres 3 stk. adkomster for syklister og fotgjengere fra fortau/ fotgjengersti ved hovedvei T1.

#### *Punkt 5.2 b) fjernes fra planbestemmelsene*

## Endringer på plankart

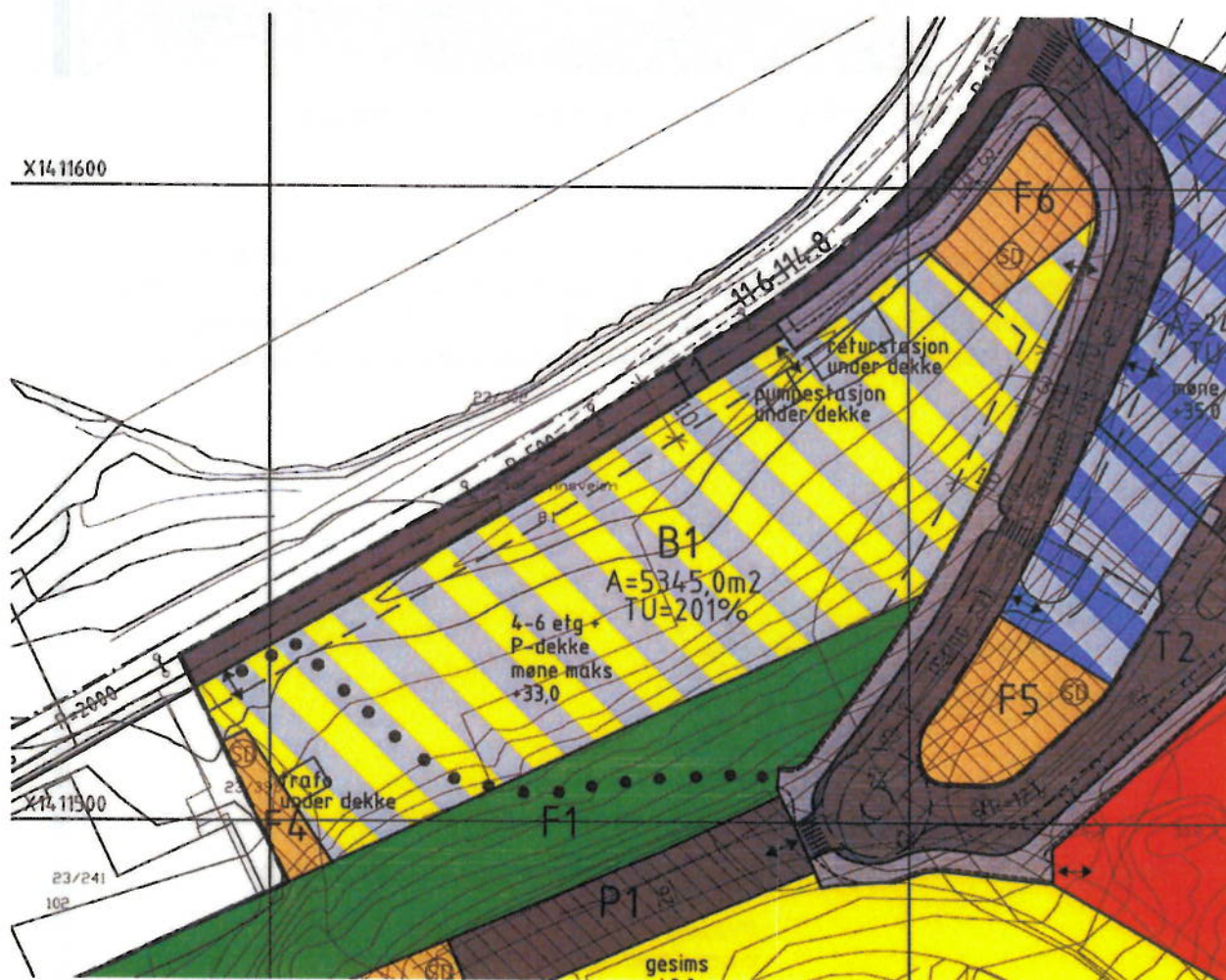
Gangsti som krysser over felt F1 og vestsiden av felt B1 legges om til en trasè mer parallellt med vestlig avgrensning for felt B1, for å tilrettelegge bedre for planlagte bygg.

Teksting på felt 1 endres til "4-6 etg., møne maks. +33,0."

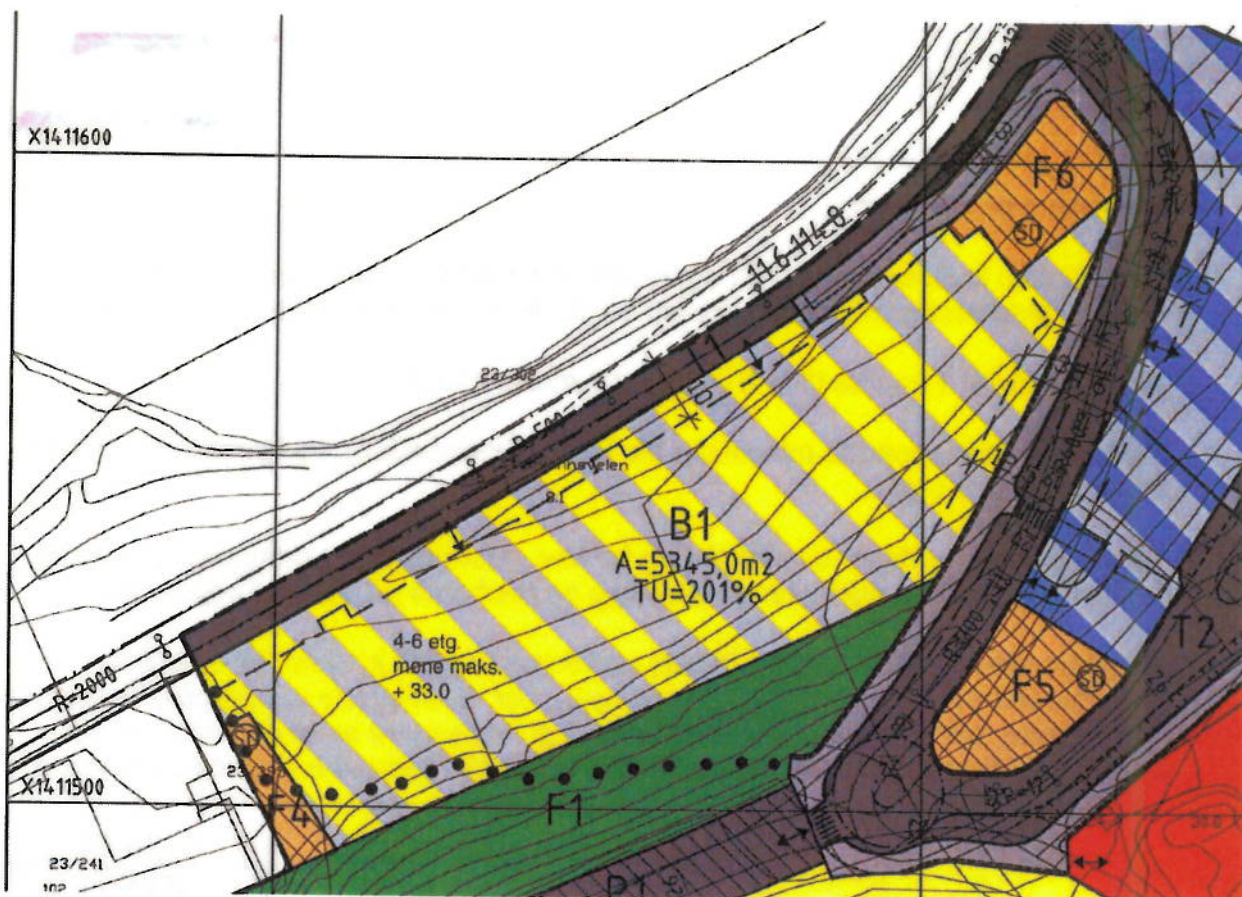
Det markeres to separate adkomster fra T1 (Storvannsveien). Innkjørsel/adkomst fra tomtens østside utgår.

Teksting og markeringer av avgrensning for hhv. returstasjon og pumpestasjon under dekke fjernes. Disse plasseres i bodanlegg og markeres på senere byggesøknad.

Byggegrense på felt B1 mot T1 (bilvei) og F6 (snedeponi) justeres for å tilpasse planlagte plasseringer av bygg og inngangspartier. Endringene vil ikke påvirke naboer i særlig grad, endringer mot vei foreslås for å gi fotgjengere en bedre skjermet og oversiktlig adkomstsituasjon. Avgrensningen til felt F6 tilpasses mot disse endringene.



ILL: (OVER) UTSNITT FRA DAGENS GODKJENTE PLANKART



**ILL: (OVER) UTSNITT FRA FORSLAG TIL ENDRET PLANKART**

Endringene på prosjektet kommer som følge av nødvendig omprosjektering og tilpasninger til rådende markedsforhold og tekniske føringer. Vi mener imidlertid resultatet som foreligger vil ivareta hovedkvalitetene ved de allerede godkjente planer, og at forslaget bør kunne behandles som en mindre vesentlig endring.

Med vennlig hilsen

for Contur AS

*Tomas W. Vassdal*

Tomas W. Vassdal  
Siv.ark

Vedlegg;

Brev fra Hammerfest Kommune (18.06.2010)

Skisseprosjekt tegninger (situasjon, plan, perspektiver og terrengprofiler)

Kopi til;

Hammerfest og omegn boligbyggelag



**Saksbehandler: Ingrid N. Dahl**

**Saksnr.: 2010/1251-6/**

## **Saksfremlegg**

| <b>Utv.saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                 | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|
|                   | 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 Storrannsvæien 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 Storrannsvæien, 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 (snedeponi) 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. Gjsteparkering 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 gjesteparkeringsmuligheter fra hovedvei T1.
  - Det skal etableres 3 stk. adkomster for syklist og fotgjengere 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 volumenenes retning slik at de nå er plassert langs med Storvannsveien og nærmest danner en 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 (jmfør 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: Ingrid N. Dahl**

**Saksnr.: 2010/1251-10/**

## **Saksfremlegg**

| <b>Utv.saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                 | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|
|                   | Styret for miljø og utvikling | 23.11.2010      |

### **Saksdokumenter vedlagt:**

- 1 Illustrasjoner eksisterende plan
- 2 Eksisterende reguleringsplan området ved Hesteskoblokka
- 3 Reguleringsbestemmelser Området ved Hesteskoblokka
- 4 Terrengprofiler 1 og 2
- 5 Situasjonsplan
- 6 Perspektiver 1
- 7 Søknad om endring av reguleringsplan
- 8 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka
- 9 Sol/skyggestudier eksisterende plan
- 10 Situasjonsplan eksisterende plan
- 11 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka - anmodning om ny behandling av saken

### **Saksdokumenter ikke vedlagt:**

Beskrivelse eksisterende plan

Brevkorrespondanse tiltakshaver og hammerfest kommune

## **Klage på vedtak 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. I styret for Miljø og Utvikling den 31.8.2010 ble det vedtatt å avslå søknaden. Tiltakshaver har i etterkant av vedtaket sendt en anmodning om ny behandling av saken til Hammerfest Kommune. Denne anmodningen blir oppfattet som en klage på vedtaket, og blir behandlet deretter.

### **Sakens bakgrunn og fakta**

Eksisterende plan for området ved Hesteskoblokka, vedtatt i kommunestyret 2.11.2006, tar for seg hele området mellom Storrannsvæien 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 Storrannsveien, område B1, som i eksisterende plan er regulert til Bolig/parkering og snødeponi.

Styret for Miljø og Utvikling vedtok 31.8.2010 å avslå søknaden om mindre endring av reguleringsplanen. Dette på grunnlag av at konseptet og kvalitetene i den originale planen fra 2006 ikke ble ivarettatt i den endrede planen. I forbindelse med Tiltakshavers klage på vedtaket blir saken nå tatt opp til vurdering på nytt. Under følger ny vurdering av saken.

### **Rådmannens vurdering**

Som nevnt i tidligere saksframlegg er endringene som er foreslått i plankart og bestemmelser relativt ubetydelige, og går stort sett på små justeringer som adkomstsituasjon og parkeringsdekning. Illustrasjonene som er vedlagt viser derimot at det er gjort store endringer i konseptet for planen, blant annet er plasseringen av bygningsvolumene og uterommene endret.

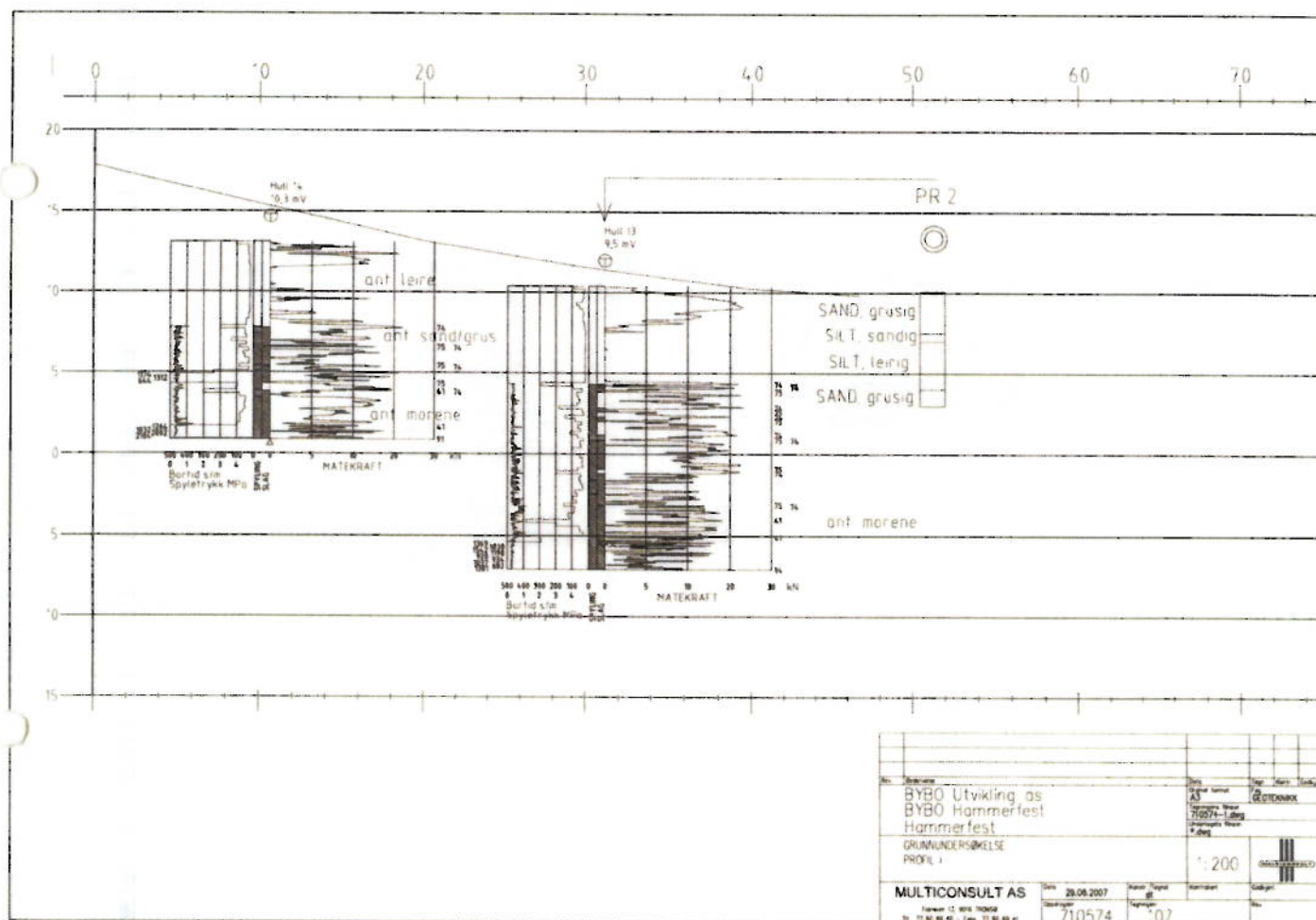
I behandlingen av søknaden om reguleringsendring ble det, fra kommunens side, lagt vekt på at endringene i utbyggingskonseptet ikke ivaretar de kvalitetene som ligger til grunn for den opprinnelige planen. Dette gjelder som nevnt kvaliteten i uterommene, men også byggenes forhold til omgivelsene. Et viktig moment i den opprinnelige planen var å ivareta hesteskoblokkens status som landemerke. I planen er dette oppnådd gjennom å plassere byggene på tvers av veien og beholde gode mellomrom mellom byggene. Mellomrommene gir muligheten til å opparbeide gode uterom med gode solforhold gjennom hele dagen (se vedlagt solstudie). I foreslått endring ligger uterommene bak bygningsmassen opp mot skråningen mot Hesteskoblokken. Uterommet vil derfor kun ha gode solforhold en viss tid på dagen, og man mister muligheten til å etablere uterom av ulik karakter med kontakt mot storrannet.

Den nye plasseringen av volumene langs med Storrannsveien begrunnes med at dette er en mer økonomisk måte å bygge ut på. Dette grunnet geotekniske forhold. Hvis man skal grave seg inn i terrenget opp mot skråningen kreves byggtekniske tiltak for å sikre god fundamentering. Disse tiltakene blir mindre omfattende om man trekker bebyggelsen nærmere veien. Tiltakshaver hevder også at prosjektet ikke er salgbart med mindre alle leilighetene har utsikt mot Storrannet. I klagen hevder tiltakshaver at kommunen har missforstått en del av tegningsgrunnlaget, og at dette har ført til at saken er behandlet på feil grunnlag.

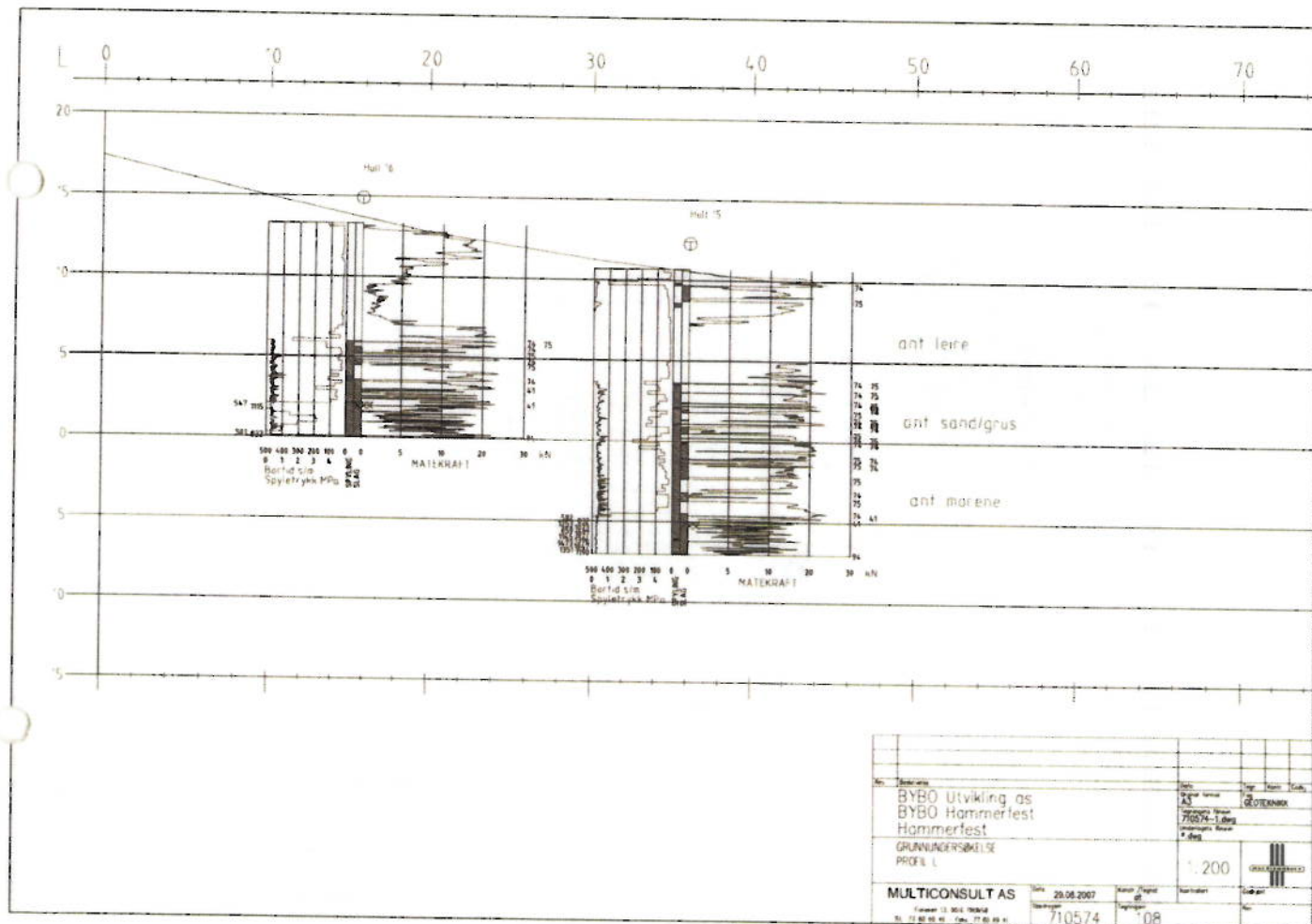
Rådmannen er av den oppfatning at materialet som er framlagt per i dag ikke tar hensyn til intensjonene i den originale planen. Presiseringene som framkommer i tiltakshavers brev av 17.9.2010 er ikke av en karakter som har betydning i vurderingen av saken. Konseptet for bebyggelsen er endret så mye at kvalitetene i eksisterende plan ikke videreføres i forslaget om endring av planen. Salgbarhet av prosjektet er en faktor som ikke bør overstyre viktigheten av god byggeskikk og god bokvalitet. Rådmannens oppfatning av saken er ikke endret, og klagen tas ikke til følge.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

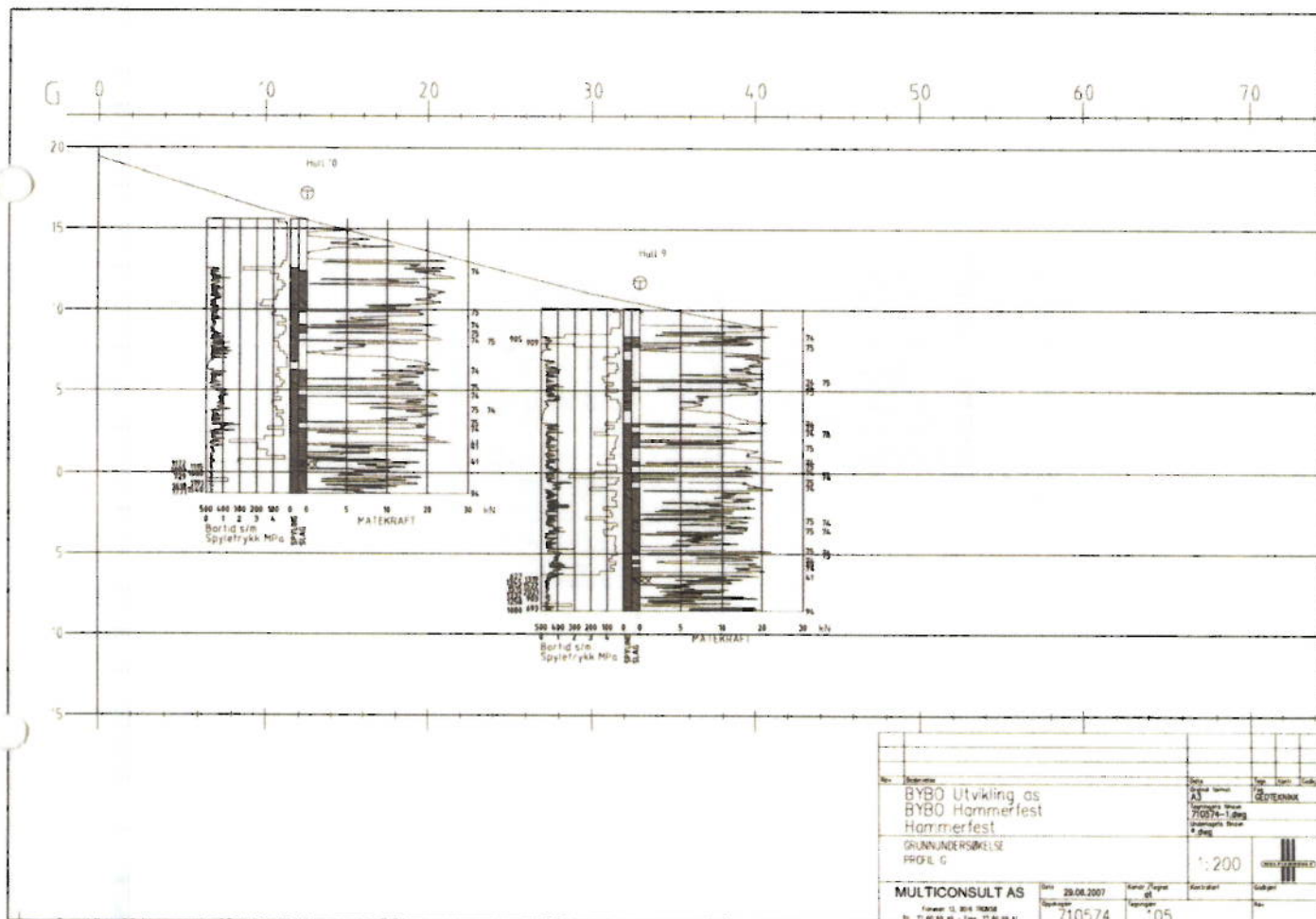
1. Styret for Miljø og Utvikling tar ikke klagen til følge i saken om mindre endring av området ved Hesteskoblokka.
2. Klagen oversendes til fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.



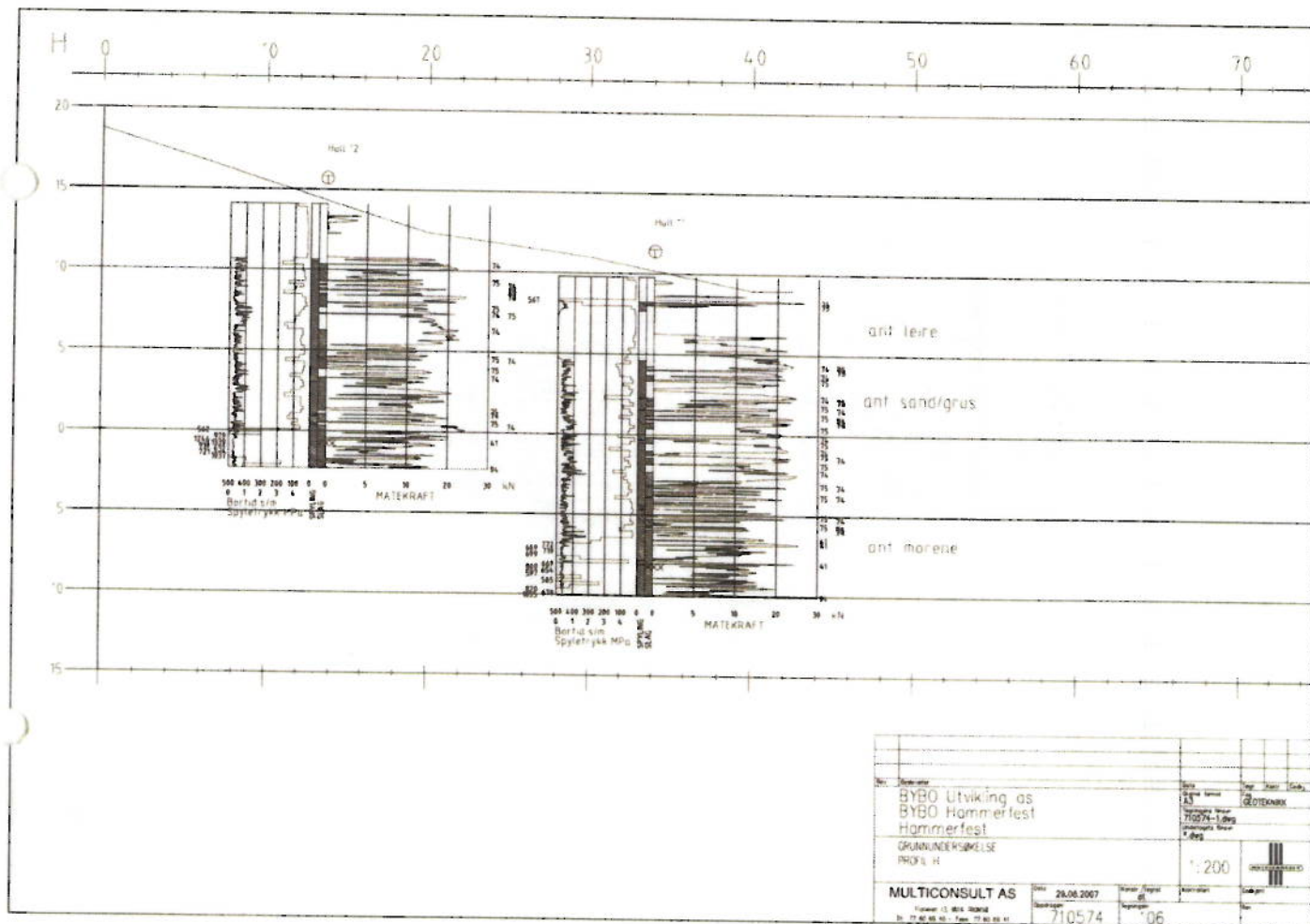
|                                                    |  |                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
| BYBO Utvikling as<br>BYBO Hammerfest<br>Hammerfest |  | BYBO Utvikling as<br>BYBO Hammerfest<br>Hammerfest |  |
| GRUNNUNDERSØKELSE<br>PROFIL 1                      |  | GRUNNUNDERSØKELSE<br>PROFIL 1                      |  |
| MULTICONSULT AS                                    |  | MULTICONSULT AS                                    |  |
| Havneveien 12, 8016 TORSHAVN                       |  | Havneveien 12, 8016 TORSHAVN                       |  |
| Tlf: 77 60 80 40 Fax: 77 60 80 41                  |  | Tlf: 77 60 80 40 Fax: 77 60 80 41                  |  |
| Dato: 29.08.2007                                   |  | Dato: 29.08.2007                                   |  |
| Oppdragsnr: 710574                                 |  | Oppdragsnr: 710574                                 |  |
| Skala: 1:200                                       |  | Skala: 1:200                                       |  |
| Fotografert av: [Signature]                        |  | Fotografert av: [Signature]                        |  |



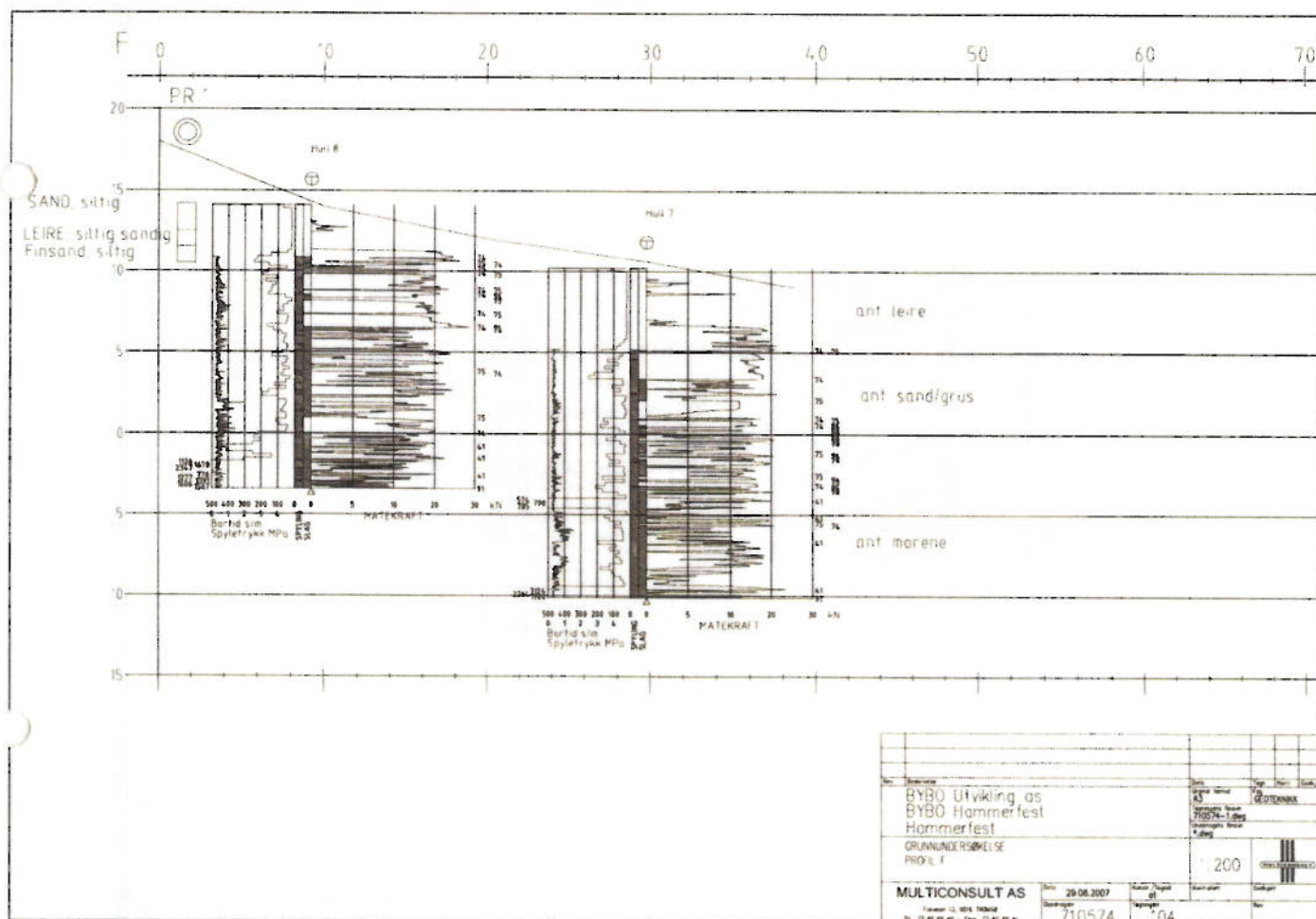
|                   |  |              |  |            |  |
|-------------------|--|--------------|--|------------|--|
| BYBO Utvikling as |  | AS           |  | GEOTEKNISK |  |
| BYBO Hammerfest   |  | 700000-1.000 |  | P.000      |  |
| GRUNNUNGSØKELSE   |  | 1:200        |  |            |  |
| PROFIL L          |  |              |  |            |  |
| MULTICONSULT AS   |  | 20.08.2007   |  | 710574     |  |
| 710574            |  | 08           |  |            |  |

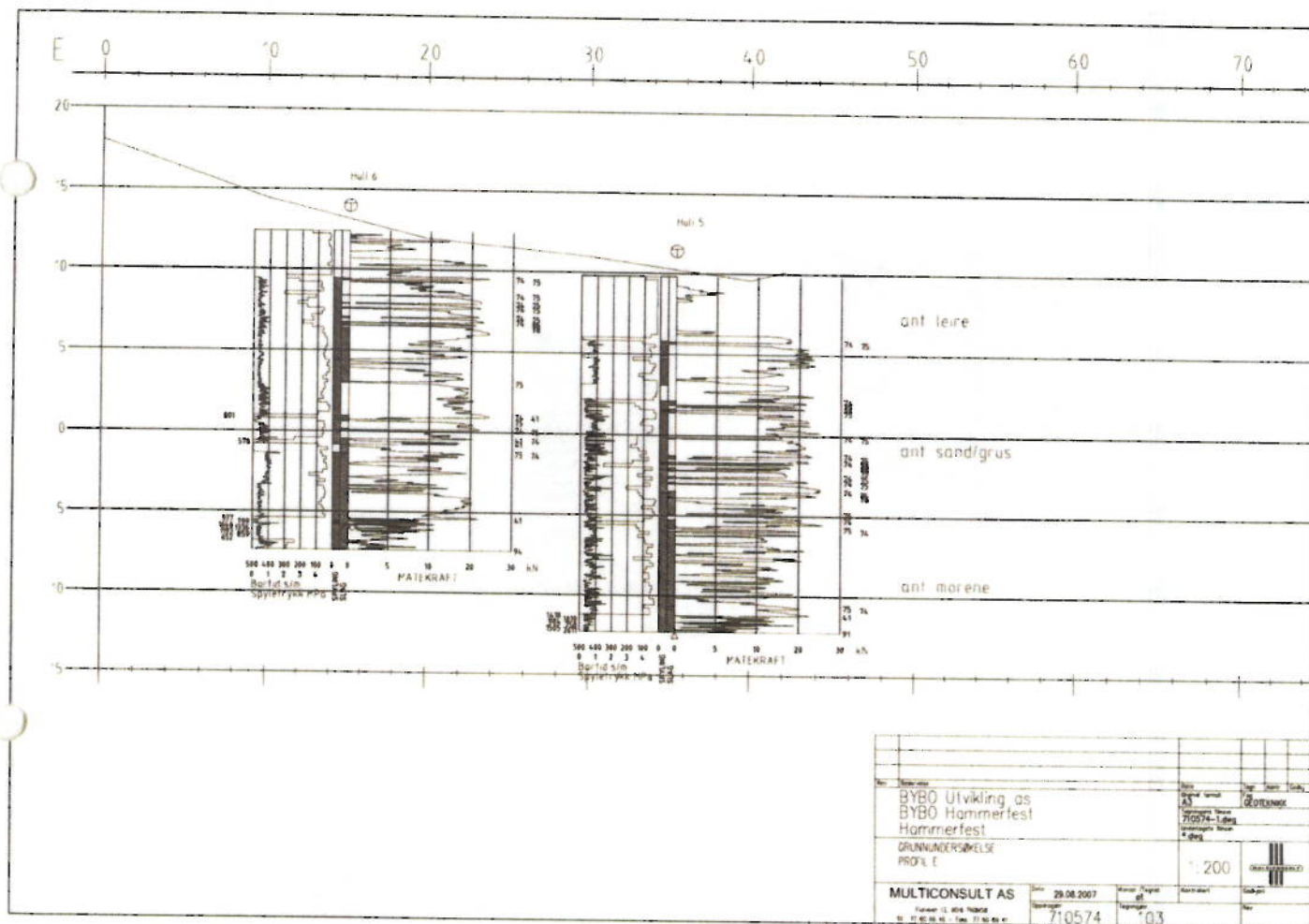


|                                        |  |                 |  |
|----------------------------------------|--|-----------------|--|
| BYBO Utvikling as                      |  | BYBO Hammerfest |  |
| GRUNNUNDERSØKELSE                      |  | PROFIL G        |  |
| MULTICONSULT AS                        |  | 710574          |  |
| Dato: 29.06.2007                       |  | Skrevet av: 105 |  |
| Forside 13. 01. 10. 05                 |  | 710574          |  |
| E-post: 71.05.05.05 - Fax: 71.05.05.05 |  | 105             |  |

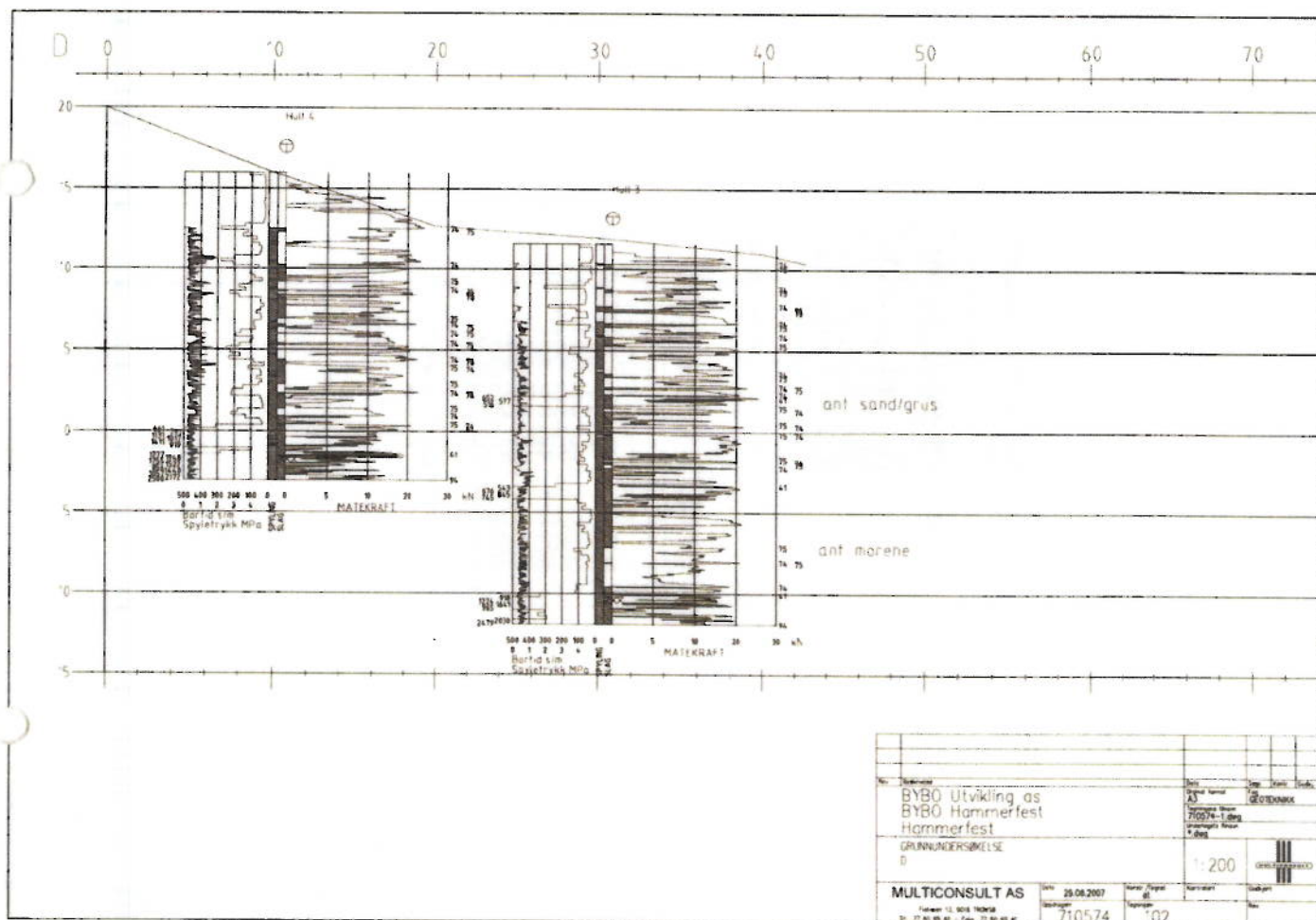


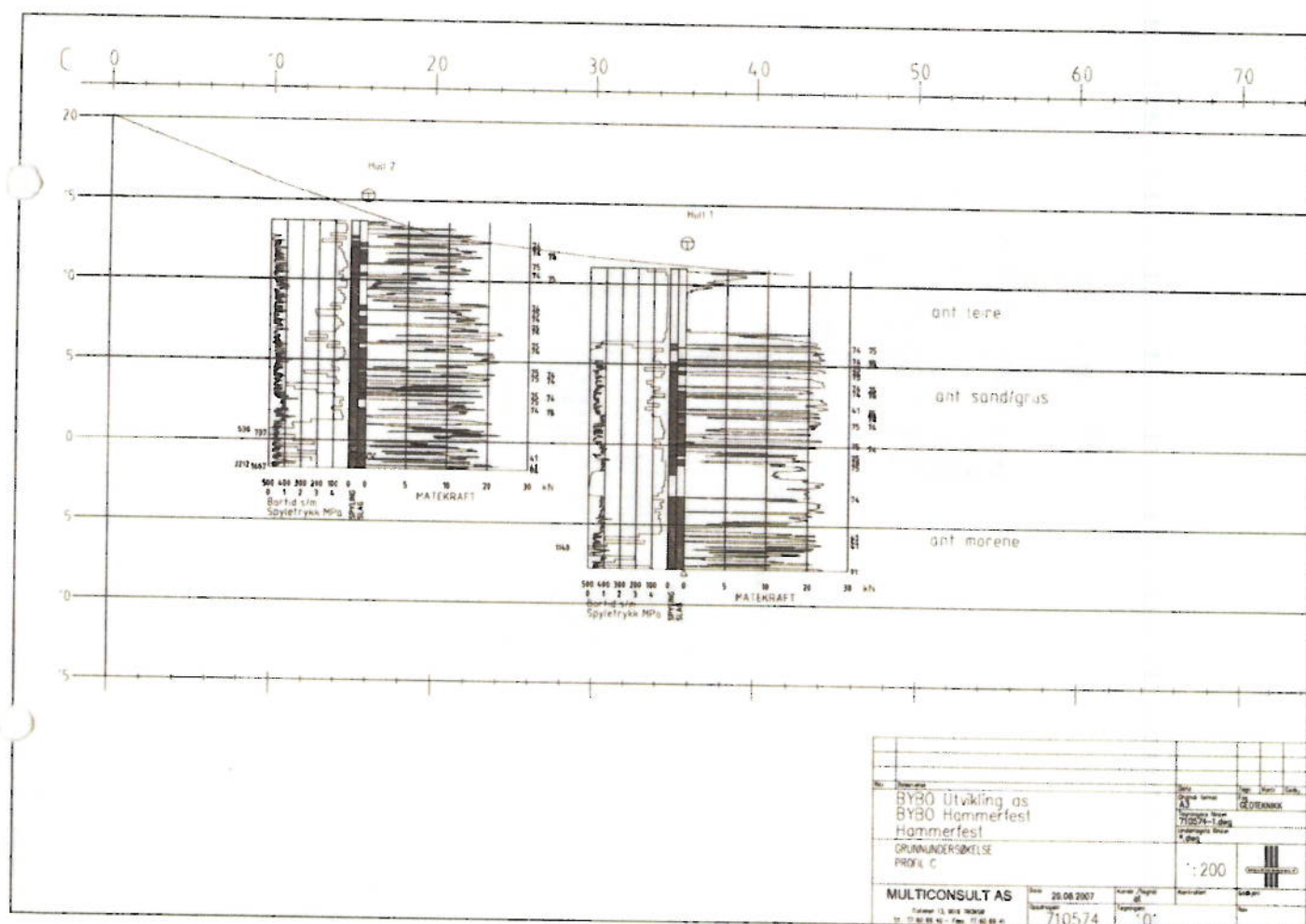
|                   |  |                 |  |
|-------------------|--|-----------------|--|
| BYBO Utvikling as |  | BYBO Hammerfest |  |
| Hammerfest        |  | GRUNNUNDSØKELSE |  |
| PROFIL H          |  | 1:200           |  |
| MULTICONSULT AS   |  | 26.08.2007      |  |
| 710574            |  | 06              |  |

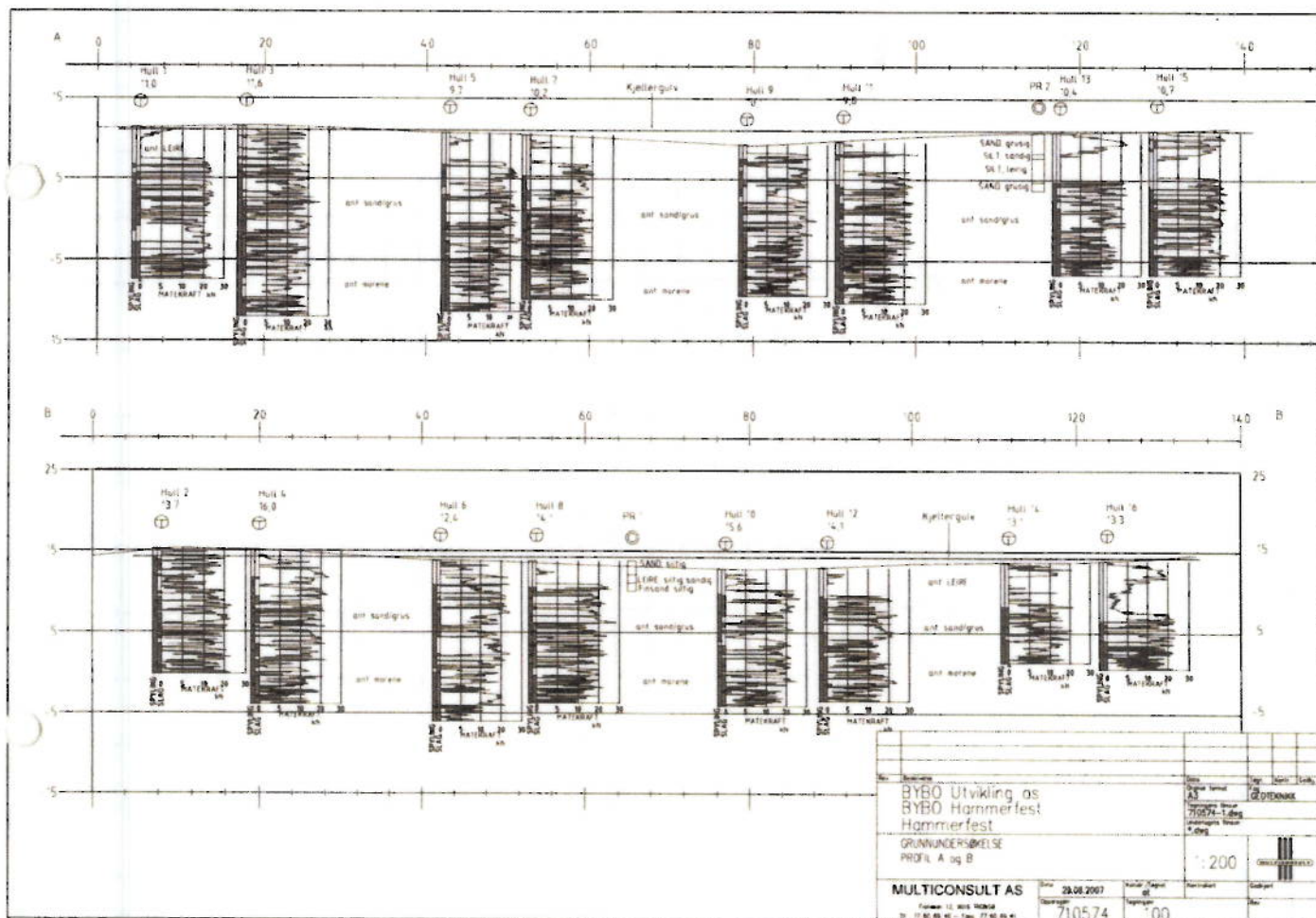




|                   |  |                  |  |
|-------------------|--|------------------|--|
| BYBO Utvikling as |  | BYBO Hammerfest  |  |
| GRUNNUNDERSØKELSE |  | PROFIL E         |  |
| MULTICONSULT AS   |  | Date: 29.08.2007 |  |
| 710574            |  | 103              |  |







| TERRENGKOTE<br>BUNNKOTE     | 10,4 | m     | DYBE<br>PRØVE | VANNINNHOLD OG<br>KONSISTENSGRENSE % |    |    |    | n<br>% | $D_{Na}$<br>% | $\gamma$<br>$\frac{KN}{m^3}$ | SKJÆRSTYRKE<br>$S_u$ ( $KN/m^2$ ) |    |    |    |    | $S_t$ |
|-----------------------------|------|-------|---------------|--------------------------------------|----|----|----|--------|---------------|------------------------------|-----------------------------------|----|----|----|----|-------|
|                             |      |       |               | 20                                   | 30 | 40 | 50 |        |               |                              | 10                                | 20 | 30 | 40 | 50 |       |
| SAND, grusig                |      |       |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
|                             |      |       |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
| SILT, sandig                |      | 2,0 m |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
|                             |      | 2,9 m | K             |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
| SILT, leirig                |      |       |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
|                             |      | 5 m   | K             |                                      |    |    |    |        |               |                              | 3,4                               |    |    |    |    | 9,4   |
|                             |      | 6,3 m |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
| SAND, grusig                |      | 6,8 m |               |                                      |    |    |    |        |               |                              | 3,3                               |    |    |    |    | 10,9  |
| Stopp i grusig sand, D=6,8m |      |       |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
|                             |      | 10 m  |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |
|                             |      | 15 m  |               |                                      |    |    |    |        |               |                              |                                   |    |    |    |    |       |

PR = PRØVESERIE  
SK = SKOVLEBORING  
PG = PRØVEGROP  
VB = VINGEBORING

BORBOK NR:  
LAB.BOK NR.: 1803

○ NATURLIG VANNINNHOLD  
— $w_L$  FLYTEGRENSE  
 $w_F$  ——— KONUSMETODE  
— $w_p$  PLASTISITETSGRENSE

n = PORØSITET  
 $D_{Na}$  = HUMUSINNHOLD  
Dgl = GLØDETAP  
 $\gamma$  = TYNGDETTETHET

▼ KONUSFORSØK  
▽ OMRØRT SKJÆRSTYRKE  
○ TRYKKFORSØK  
% DEFORMASJON VED BRUDD  
+ VINGEBORING  
 $S_t$  SENSITIVITET

Ø = ØDOMETERFORSØK P = PERMEABILITETSFORSØK K = KORNGRADERING T = TREAKSIALFORSØK

## GEOTEKNISKE DATA

BYBO Utvikling AS  
BYBO Hammerfest  
Hammerfest

**MULTICONSULT AS**

Fiolveien 13, 9016 TRØMSØ  
Tlf: 77 60 69 40 - Faks: 77 60 69 41

Boring nr  
**PR.2 (BP.13)**

Tegningens filnavn  
**710574-1.dwg**

Borplan nr

Boret dato

Dato  
**29.08.2007**

Tegnet  
**AT**

Oppdragsnr  
**710574**

Tegningsnr  
**11**

Kontrollert

Godkjent

Rev

| TERRENGKOTE<br>BUNNKOTE        | 14,1 | DYBDE<br>PRØVE | VANNINNHold OG<br>KONSISTENSGRENSER % |    |    |    | n<br>% | D <sub>Na</sub><br>% | γ<br>kN/m <sup>3</sup> | SKJÆRSTYRKE<br>S <sub>u</sub> (kN/m <sup>2</sup> ) |    |    |    |    | S <sub>t</sub> |
|--------------------------------|------|----------------|---------------------------------------|----|----|----|--------|----------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----|----|----|----|----------------|
|                                |      |                | 20                                    | 30 | 40 | 50 |        |                      |                        | 10                                                 | 20 | 30 | 40 | 50 |                |
| Finsand, siltig, med husmus    |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| 1,4 m                          |      | k              |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| LEIRE, siltig sandig           |      | k              |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    | 4,3            |
| 2,9 m                          |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| Finsand, siltig                |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| 3,6 m                          |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| Stopp i siltig finsand, D=3,6m |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| 5                              |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| 10                             |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |
| 15                             |      |                |                                       |    |    |    |        |                      |                        |                                                    |    |    |    |    |                |

PR = PRØVESERIE  
SK = SKOVLEBORING  
PG = PRØVEGROP  
VB = VINGEBORING  
BORBOK NR.  
LAB BOK NR: 1803

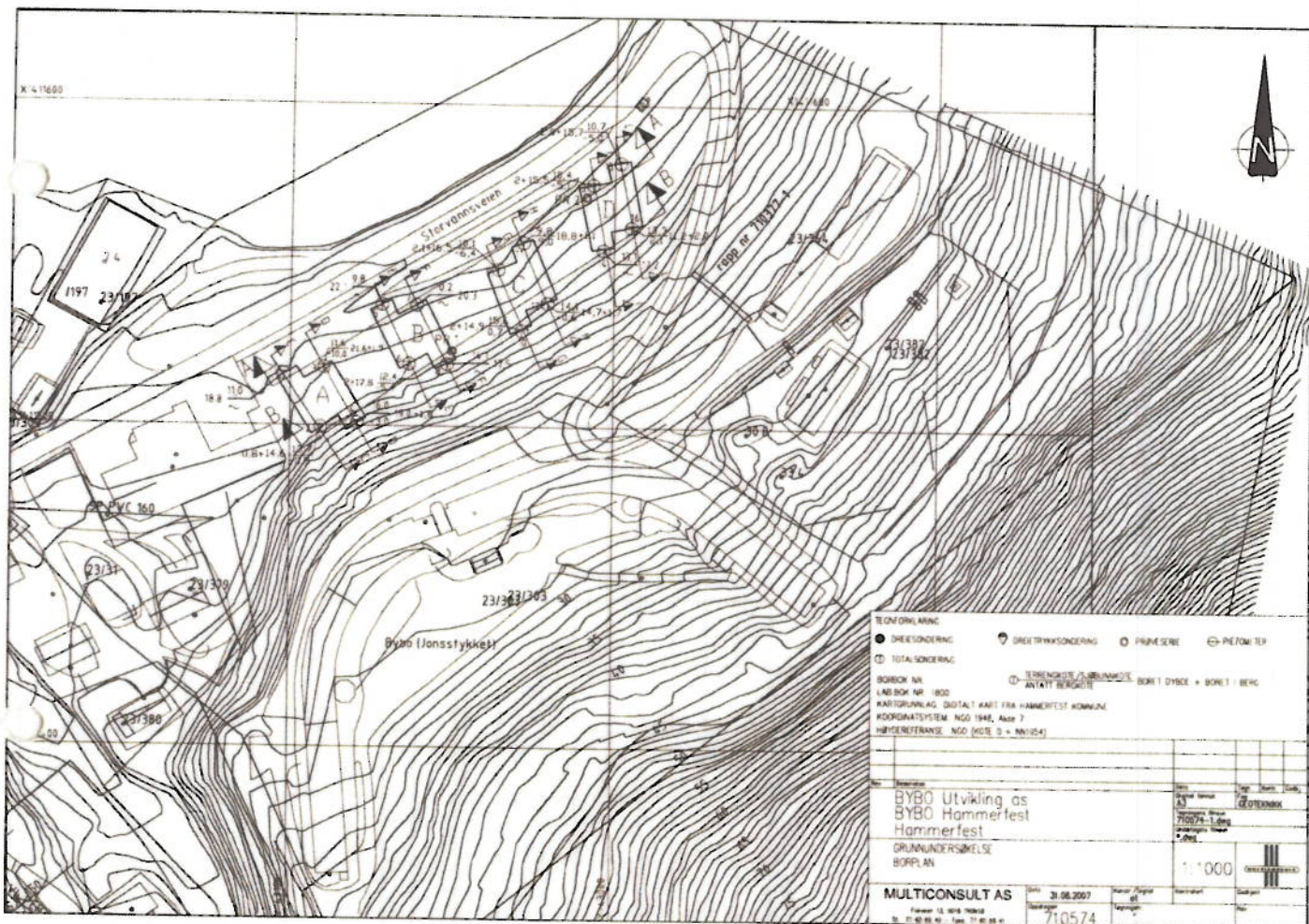
○ NATURLIG VANNINNHold  
— W<sub>L</sub> FLYTEGRENSE  
— W<sub>p</sub> — KONUSMETODE  
— W<sub>p</sub> PLASTISITETSGRENSE

n = PORØSITET  
D<sub>Na</sub> = HUMUSINNHold  
Ogl = GLØDETAP  
γ = TYNGDETTHET

▼ KONUSFORSØK  
▽ OMRØRT SKJÆRSTYRKE  
○ TRYKKFORSØK  
± 5 % DEFORMASJON VED BRUDD  
+ VINGEBORING  
S<sub>t</sub> SENSITIVITET

Ø = ØDOMETERFORSØK P = PERMEABILITETSFORSØK K = KORNGRADERING T = TREAKSIALFORSØK

|                                                                  |                              |                                 |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| GEOTEKNISKE DATA                                                 |                              | Boring nr<br><b>PR.1 (BP.8)</b> | Tegningens filnavn<br><b>710574-1.dwg</b>                                             |
| BYBO Utvikling AS<br>BYBO Hammerfest<br>Hammerfest               |                              | Borplan nr                      |  |
|                                                                  |                              | Bored dato                      |                                                                                       |
| <b>MULTICONSULT AS</b>                                           | Dato<br><b>29.08.2007</b>    | Tegnet<br><b>AT</b>             | Kontrollert                                                                           |
|                                                                  | Oppdragsnr.<br><b>710574</b> | Tegningsnr.<br><b>10</b>        | Godkjent                                                                              |
| Fløveien 13, 9016 TRØMSØ<br>Tlf: 77 60 69 40 - Faks: 77 60 69 41 |                              | Rev                             |                                                                                       |



TEKNIKTILBLÅNING

● DIREKTSONDERING    ● DIREKTTRYKSSONDERING    ○ PRØVE SERIE    ⇄ PELOMETER

⊕ TOTALSONDERING    ○ TERNINGSTØTTE / BOREHOLLSHØK    BORET DYBDE + BORET - BEHG

BOREHOL NÅ    ANVATT BEHØRTE

LAND ROK NR. 1802

KARTGRUNNLAG: DIGITALT KART FRA HAMMERFEST KOMMUNE

KOORDINATSYSTEM: NGS 1948, Azim 7

HØYDEREFERANSE: NGS (HØI 3 = NN1054)

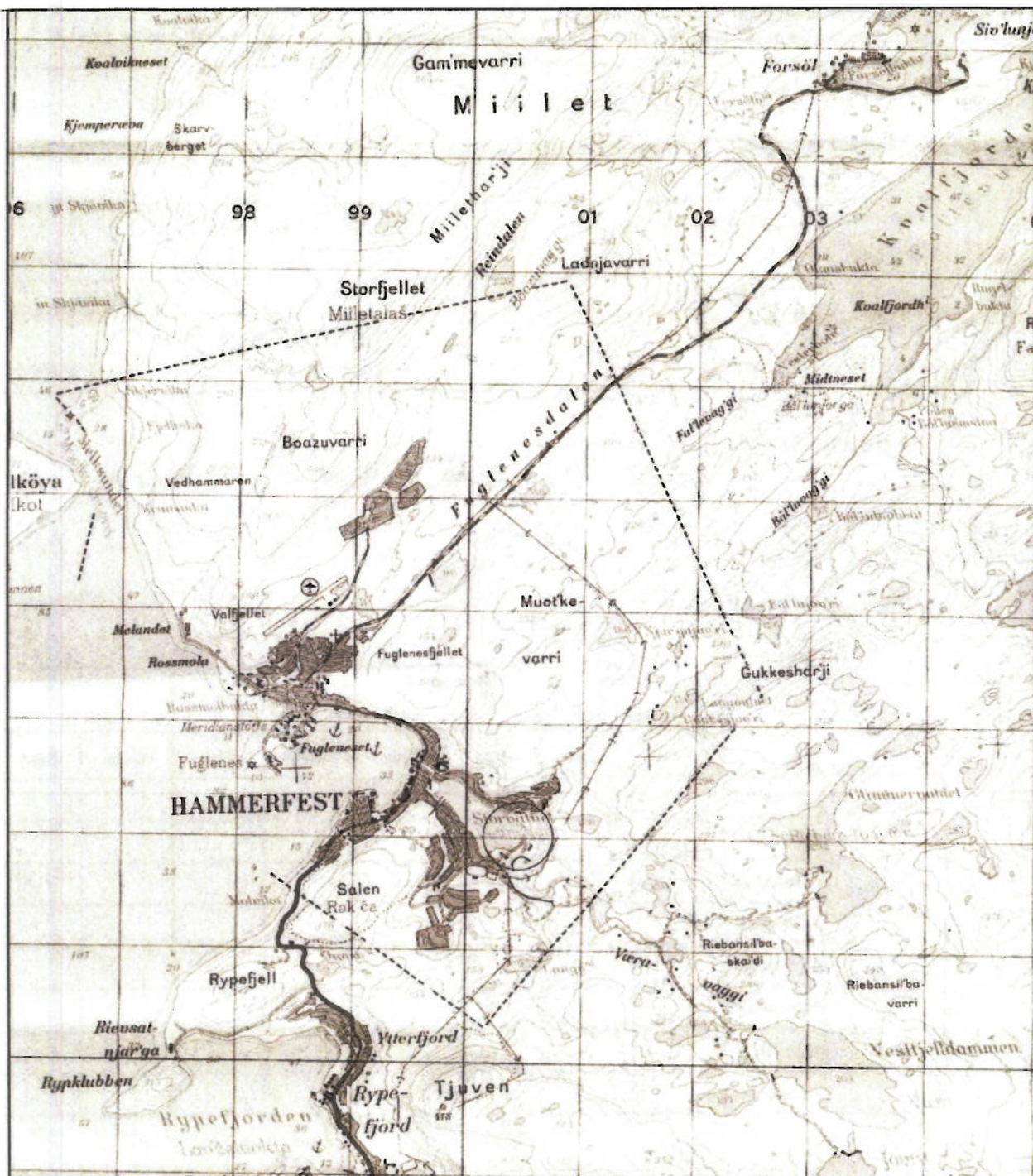
| Nr. | Beskrivelse                                                                      | Dato       | Revisjon | Av | Godt.      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|----|------------|
| 1   | BYBO Utvikling as<br>BYBO Hammerfest<br>Hammerfest<br>GRUNNUNDSØKELSE<br>BORPLAN | 31.08.2007 | 1        | AS | GEOTEKNISK |

1:1000

MULTICONCONSULT AS

Fax: 12 92 98 7000

710574



| Rev. | Beskrivelse                                                                                  | Dato                                                                                                             | Tegn.                                                                                 | Kontr.      | Godkj.           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
|      | BYBO Utvikling AS<br>BYBO Hammerfest<br>Hammerfest<br>OVERSIKTSKART                          | Original format<br><b>A4</b><br>Tegningens filnavn<br><b>710574-0.dwg</b><br>Underlagets filnavn<br><b>*.dwg</b> | Fag<br><b>GEOTEKNIKK</b>                                                              |             |                  |
|      |                                                                                              | 1:50000                                                                                                          |  |             |                  |
|      | <b>MULTICONSULT AS</b><br>Fiolveien 13, 9016 TROMSØ<br>Tlf.: 77 60 69 40 - Faks: 77 60 69 41 | Dato<br><b>31.08.2007</b><br>Oppdragsnr.<br><b>710574</b>                                                        | Konstr./Tegnet<br><b>at</b><br>Tegningsnr.<br><b>0</b>                                | Kontrollert | Godkjent<br>Rev. |

**Arkivreferanser:**

|                       |                    |                            |  |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|--|
| Fagområde: Geoteknikk |                    | Stikkord:                  |  |
| Land/Fylke: Finnmark  | Kartblad: 1936 III | UTM koordinater, Sone: 35W |  |
| Kommune: Hammerfest   | Øst: 3785          | Nord: 78425                |  |
| Sted: BYBO            |                    |                            |  |

**Distribusjon:**

- ☒ Begrenset (Spesifisert av Oppdragsgiver)  
☐ Intern  
☐ Fri

**Dokumentkontroll:**

|                                                |             | Dokument<br>31. august 2007 |      | Revisjon 1 |      | Revisjon 2 |      | Revisjon 3 |      |
|------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
|                                                |             | Dato                        | Sign | Dato       | Sign | Dato       | Sign | Dato       | Sign |
| Forutsetninger                                 | Utarbeidet  |                             |      |            |      |            |      |            |      |
|                                                | Kontrollert |                             |      |            |      |            |      |            |      |
| Grunnlagsdata                                  | Utarbeidet  |                             |      |            |      |            |      |            |      |
|                                                | Kontrollert |                             |      |            |      |            |      |            |      |
| Teknisk innhold                                | Utarbeidet  |                             |      |            |      |            |      |            |      |
|                                                | Kontrollert |                             |      |            |      |            |      |            |      |
| Format                                         | Utarbeidet  |                             |      |            |      |            |      |            |      |
|                                                | Kontrollert |                             |      |            |      |            |      |            |      |
| Anmerkninger                                   |             |                             |      |            |      |            |      |            |      |
| Godkjent for utsendelse<br>(Oppdragsansvarlig) |             |                             |      |            |      | Dato:      |      | Sign.:     |      |

I bakkant av byggene blir 3 - 5 m skjæring i en relativt bratt skråning (1:2). Midlertidige graveskråninger anbefales slakere enn 1:1,5 noe som medfører at det skjæringsskråningene kan bli 20 m lange. Stedvis vil gravearbeidene komme ned i bløt leire. Det anbefales at skjæringsskråningene etableres først ved at det graves en grøft ned til prosjektert gravenivå i bakkant. Skjæringen bak bygget etableres da med anbefalt helning hvorefter det legges ut fiberduk som belastes med sprengstein/pukk i minimum 60 cm tykkelse. Gravingen og skjæringsskråningen etableres seksjonsvis i maks 5 m lange seksjoner. Vannulemper fra vannførende lag og overflateavrenning må påregnes.

Spesielt for den østre blokka, blokk D, bør utgravingen antagelig gjennomføres bak en stagforankret spuntvegg da det her er nærmest vegen i bakkant, størst leirtykkelse og brattest terreng. Videre antas det at det er et nybygg under utførelse på oversiden av vegen.

På grunn av den relativt omfattende gravingen bør spuntvegg også vurderes for en eller flere av de andre blokkene. Dersom blokkene bygges over tid kan en muligens oppnå gjenbruk av spunt.

Det foreslås utarbeidet en detaljert grave- og spuntplan basert på endelig definert byggelinjer og byggenivåer.

Områdets topografi gjør det nødvendig å legge ut et drenssystem bak byggene for å samle og lede bort nedbørs- og smeltevann fra skråningen i sør.

### 3.3 Løsmasser

De fleste totalsonderingene er avsluttet i antatt fjell mellom 12 og 23 m under terreng. Fjellhorisonten ligger ved disse punktene mellom kote 2 og minus 11 og faller mot nordvest.

Ved 5 punkter er sonderingene avsluttet i faste masser i dybder mellom 17-22 m uten å ha kommet til berg.

Sonderingene indikerer lagdelt grunn. I de øvre 2 - 5 meterne varierer grunnforholdene ujevnt over tomte, med sonderingsmotstand mellom meget liten og stor. Derunder er sonderingsmotstanden i hovedsak stor og relativt konstant både med dybde og over tomte. Tykkelsen av det bløte laget er størst nede ved vannet og i østre delen av området, mens dette laget er lite synlig i øvre del av vestre område.

Prøveseriene er tatt opp ved sonderingshull 8 og 13 og er avsluttet mellom 3,6 og 6,8 m under terreng. De viser et 1,5 - 2 m tykt topplag av sand, som har variabelt innhold av grus, silt og humus. Underliggende lag er 1 - 4 m tykt og består i hovedsak av leire og silt med vanninnhold mellom 20 og 30 % som i enkelte lag synes å være over flytegrensen. Leiren er bløt til middels fast, med udrøret skjærstyrke mellom 8 og 35 kN/m<sup>2</sup> og omrørt skjærstyrke på 2 - 3 kN/m<sup>2</sup>. Underliggende masser er i hovedsak sand med grus og silt med vanninnhold på 15 - 25 %.

Massene i de øvre meterne er meget telefarlige, telegruppe T3 - T4.

Typiske korngraderingskurver er vist på tegning nr. 710574-60.

## 4. Orienterende geoteknisk vurdering

Det planlegges bygging av fire 6 etasjers bygg. Byggene vil ha parkeringskjeller på to nivå, med gulv på ca. kote 11 mot veien der opprinnelig terreng ligger lavest og på ca. kote 14 på baksiden der terrenget ligger høyere.

Ved direktefundamentering av bygg vil det bli setninger. Størrelsen av disse avhenger blant annet av løsmassetykkelse og beskaffenhet, lasthistorie og terrengarbeider.

Løsmassene i området er generelt faste og lite kompressible, unntatt et bløtt leir/siltlag som er registrert like under planlagt fundamentnivå. Dette laget kan gi betydelige setninger ved direktefundamentering og ved oppfylling av tomte. Videre synes leirlaget å ha ujevn tykkelse og synes generelt å være størst ned mot vannet. Setningene i leire utvikler seg vanligvis over flere år.

Da byggene i fremkant tenkes plassert i terrengnivå eller på fylling mens i bakkant legges de i skjæring vil det si pålastning i nedre del og delvis kompensert fundamentering i bakkant. Da de mest setningsgivende massene også er i fremkant, er det sannsynlig at eventuelle direktefundamenterte bygg vil få skadelige skjevsetninger.

Byggene anbefales derfor pelefundamentert. Pelelengden forventes å bli 12 - 25 m. Det kan være aktuelt med både rammede betongpeler og stålkjernepeler. Det er mulig at noen betongpeler oppnår full bæreevne uten å komme til berg. Ved pelebestilling bør en antagelig legge til grunn at alle peler kommer til berg. Eventuelt leveres betongpeler i flere omganger der en ved de senere pelebestillingene baseres på erfaringer fra innledende pelearbeider.

Gulv på grunnen i underetasjene kan bli utsatt for setninger. Det ventes imidlertid at disse blir små. Områdene ventes å bli utsatt for tung anleggstrafikk og det bør derfor legges ut et bærelag/forsterkningslag av knust stein med tykkelse minimum 60 cm. Massene legges ut på fiberduk klasse 4 med minimum 50 cm overlapp. Da dette laget ventes å bli noe tilgriset fra under anleggsarbeidene, bør det før eventuell gulvstøp avrettes med minimum 20 cm åpne pukkmasser (kapillærbrytende).

## 1. Innledning

BYBO Utvikling AS planlegger etablering av et nytt boligfelt i Hammerfest. Planen omfatter bygging av fire 5-6 etasjers bygg.

MULTICONSULT AS er engasjert som rådgivende ingeniør i geoteknikk for prosjektet, og har i den forbindelse utført grunnundersøkelser. Foreliggende rapport inneholder resultater fra undersøkelsen samt en orienterende geoteknisk vurdering av prosjektet.

MULTICONSULT AS har tidligere utført grunnundersøkelse for et prosjekt sørøst for dette området, kfr. rapport nr. 710377/1.

## 2. Utførte undersøkelser

Feltarbeidet ble utført i uke 33 år 2007.

Det ble foretatt 16 totalsonderinger med hydraulisk borerigg av typen GEONOR GM100GTT.

Totalsondering gir informasjon om løsmassenes beskaffenhet og lagringsforhold samtidig som det har god nedtrengningsevne og kan benyttes til bergpåvisning.

Det ble i tillegg tatt opp 2 prøveserier med 54 mm prøvetakingsutstyr og skovlprøvetaker. Prøvene er klassifisert og rutineundersøkt i vårt laboratorium i Tromsø.

Punktene der det ble tatt grunnundersøkelser er satt ut med Trimble GPS med horisontal nøyaktighet innenfor 1 m.

Punktene er nivellert, og de oppgitte høydene refererer seg til NGOs høydesystem. Vertikal nøyaktighet vurderes å være innenfor 0,1 m.

Det vises for øvrig til rapportens generelle vedlegg tegning nr. 4000-1d og -2d for beskrivelse av undersøkelsesmetoder og geotekniske begrep.

## 3. Grunnforhold

### 3.1 Henvisninger

Plassering av boringene er vist på borplanen, tegning nr. 710574-1. Resultatene fra undersøkelsene er fremstilt i profiler på tegningene nr. 710574-100 t.o.m -108.

### 3.2 Områdebeskrivelse

Området ligger på sørøstlig side av Storstøtt, i Hammerfest.

Området er omtrent 4 000 m<sup>2</sup>.

Tomta brer seg ved foten av en skråning som faller mot nordvest med gjennomsnittlig helning på 1:2. Terrenget ligger på kote 12 - 16 på baksiden av de planlagte byggene og på ca. kote 10 - 11 nede mot veien og fronten av byggene, og faller med gjennomsnittlig helning på 1:6.

## **Innholdsfortegnelse**

|     |                                         |   |
|-----|-----------------------------------------|---|
| 1.  | Innledning .....                        | 3 |
| 2.  | Utførte undersøkelser .....             | 3 |
| 3.  | Grunnforhold .....                      | 3 |
| 3.1 | Henvisninger .....                      | 3 |
| 3.2 | Områdebeskrivelse .....                 | 3 |
| 3.3 | Løsmasser .....                         | 4 |
| 4.  | Orienterende geoteknisk vurdering ..... | 4 |

## **Tegninger**

|      |     |                                                             |
|------|-----|-------------------------------------------------------------|
| 4000 | -1d | Geoteknisk bilag, Bormetoder og opptegning av resultater    |
| 4000 | -2d | Geoteknisk bilag, Geotekniske definisjoner, laboratoriedata |

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| 710574-0 | Oversiktskart             |
| -1       | Borplan                   |
| -10      | Geotekniske data, PG.1    |
| -11      | Geotekniske data, PG.2    |
| -60      | Korngradering, PR.1, PR.2 |
| -100     | Profil A og B             |
| -101     | Profil C                  |
| -102     | Profil D                  |
| -103     | Profil E                  |
| -104     | Profil F                  |
| -105     | Profil G                  |
| -106     | Profil H                  |
| -107     | Profil I                  |
| -108     | Profil L                  |

## Rapport

Oppdragsgiver: **BYBO Utvikling AS**

Oppdrag: **BYBO Hammerfest**

Emne: **Grunnundersøkelse  
Orienterende geoteknisk vurdering**

Dato: **31. august 2007**

Rev. - Dato

Oppdrag- /  
Rapportnr. **710574 - 1**

Oppdragsleder: **Dag Inge Roti** Sign.:

Saksbehandler: **Andrea Taurisano** Sign.:

Kontaktperson  
hos Oppdragsgiver: **Arnlfjot Nilsen**

### Sammendrag:

Det planlegges bygging av fire 6 etasjers blokker på sørsiden av Storvatnet i Hammerfest.

Byggene er plassert i et skrånende terreng med helning ca. 1:6. I bakkant av byggene stiger terrenget videre bakover med helning ca. 1:2.

Dybden til berg varierer fra 12 m til over 20 m.

Løsmassene er lagdelt og består av et 0-2 m tykt sandlag over 0-5 m med bløt til middels fast silt/leire. Videre nedover til berg er det faste masser, antatt morene. Leir/siltlaget er mektigst i nedkant av byggene og lengst i øst.

Byggene skal ha parkeringer i underetasje som legges i skjæring i bakkant. Noen av byggene kommer på fylling i fremkant. Byggene anbefales fundamentert på peler. Dersom det velges rammede spissbærende betongpeler kan det forventes at noen av disse vil oppnå bæreevne uten å komme til berg. Pelelengdene ved innkjøp bør imidlertid stipuleres ut fra at pelene kommer til berg.

Det kan også benyttes borede stålkjernepeler. Disse må føres til berg. Det må treffes stabiliserende tiltak ved graving i skråningen i bakkant av byggene. Spesielt for den østre blokka er det aktuelt med stagforankret spuntvegg. Lenger mot vest kan sikringen antagelig begrenses til en forgraving av skråningen i bakkant og skråningsbeskyttelse i form av belastet fiberduk.

Den langsgående strukturen på byggene gjør det mulig å lage mer sammenhengende uterom, og gi større variasjon til uterommene, der man kan ha utsikt mot Storvannet på deler, og være helt skjermet mot støy og trafikk på andre deler.

I tillegg har nå alle leiligheter private uterom (balkonger) som vender ut mot Storvannet.

Vi vil hevde at solforholdene i løpet av dagen er bedre med det nye konseptet. Der store deler av uterommene i det opprinnelige konseptet lå mellom byggene, og således ble liggende i skygge fra byggene når sola sto i sørvest, vil man nå ha sol betydelig lengre utover ettermiddagen.

Vi vil også påpeke at det nye forslaget ivaretar separering av gangtrafikk og kjørende på en mye bedre måte, da man nå får inngang til byggene direkte fra Storvannsveien, mens innkjøring til parkering skjer mellom byggene.

Samlet sett er vi derfor overbevist om at det nye konseptet vil gi like, om ikke enda bedre bokvalitet for beboerne enn det opprinnelige. Prosjektet vil også utvilsomt berike områdets lokalmiljø og Hammerfest som helhet.

#### **Parkeringsdekning.**

I det nye forslaget fra oss ligger det en forutsetning for at man oppnår en parkeringsdekning på 1,25 plasser pr boenhet, hvorav gjesteparkeringen plasseres utvendig. Vi har formelt sett ikke fått svar fra kommunen på dette punktet, men vi oppfattet i møte den 8. sept at kommunen ville imøtekomme oss på dette punktet. Vi ønsker imidlertid en endelig avklaring på dette, fordi hele konseptet vårt baserer seg på denne dekningsgraden.

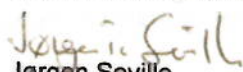
#### **AVSLUTNING**

Basert på de nye og mer utfyllende opplysninger håper vi Hammerfest kommune kan behandle saken på nytt. Ved eventuelle spørsmål eller behov for nye avklaringsrunder er vi, i lag med utbygger og arkitekt, villig til å stille opp i nye møter med kommunen.

Det er viktig at vi får en tidlig avklaring og en rask prosess på dette, slik at byggearbeidene kan komme i gang allerede på vårfarten 2011. Hammerfest kommune har behov for nye leiligheter, og så vidt vi vet, er dette et av få områder som kan igangsettes på kort tid, dersom det vises velvilje til det.

Vi håper på en positiv tilbakemelding på vår anmodning om ny behandling.

Med hilsen  
Hammerfest og Omegn Boligbyggelag

  
Jørgen Seville  
Daglig leder

Vedlegg: Geoteknisk rapport fra Multiconsult AS datert 31. august 2008

Kopi : Contur AS v/Jens Kroer  
Harald Nilsen AS Entreprenørforrening v/Halvdan Heggheim og Tore Kalland  
Hammerfest kommune v/Odd Edvardsen  
Tore Wæraas  
MU-leder Jarle Edvardsen

Prosjektet ble lagt ut i salgsmarkedet parallelt med detaljprosjekteringen for få testet responsen. Pris på leilighetene var ikke imidlertid ikke satt på det stadiet. Det var stor interesse, og vi fikk nesten 70 interessenter på listen de første ukene. De syntes prosjektet så spennende ut, og leilighetsløsningene var meget bra. Endelig skulle det komme nye leiligheter ved Storvannet. Men vi fikk tidlig negativ tilbakemelding fra et stort flertall på at det var mange leiligheter som ikke hadde utsikt over Storvannet. De ga uttrykk for at dette var så viktig for dem at de regnet med at prosjektet kanskje ikke ville være aktuelt å kjøpe allikevel. Men de ville vente på hva utsalgsprisen ville bli. Når prisen endelig forelå stoppet prosjektet av seg selv, og vi har måttet revurdere de opprinnelige planene, plasseringene og løsningene.

## NYTT KONSEPT/LØSNING I FORHOLD TIL REGULERINGSPLAN

### Antall bygg, plassering, orientering, og utsikt fra Hesteskoblokka

I reguleringsbestemmelsene fra 2006, punkt 1.1 c) sies det: *"antall blokker, plassering og avstand mellom blokkene skal vurderes med hensyn til utsikt fra Hesteskoblokka, klimatiske forhold, lys/skyggeforhold og bruk av utearealer"*.

I saksframlegget påstås det at dette kravet ikke er fulgt opp.

Det stemmer at volumenens retning er snudd fra å ligge som en lamellstruktur, til å ligge langs Storvannsveien. Årsaken til dette grepet, er som tidligere redegjort for, de geotekniske forholdene på tomten. Det bemerkes at reguleringsbestemmelsene ikke har et krav om lamellstruktur.

For å kompensere for at volumene legges på langs, er det totale utbygningsarealet minsket betydelig. De 4 byggene som lå til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen er blitt til 3 bygg. I tillegg har vi senket byggene i forhold til maks gesimshøyde satt i reguleringsplanen. Maks gesimshøyde er satt til hhv kote +31, kote +31,5 og kote +32 for de tre byggene. I reguleringsplanen er maks gesimshøyde satt til kote +33. Golvkote i stua på nederste boligetasje i Hesteskoblokka ligger på kote +32,25, dvs. at UK vindu ligger i overkant av kote +33. Altså ligger gesimshøyden på de nye byggene 1-2m under UK vindu i nederste boligetasje/stue i Hesteskoblokka.

Det skrives videre i saksframlegget at mellomrommet mellom blokkene er blitt betydelig mindre enn i originalskissene, og at kun to relativt små mellomrom skal ivareta utsyn.

At mellomrommene er blitt noe mindre er riktig, dog er det fortsatt ca 12m mellom byggene. At det kun er disse mellomrommene som ivaretar utsyn er vi derimot uenig i, jf redegjørelsen for høyder. Utsikten fra Hesteskoblokka vil i liten grad forstyrres av de nye byggene, uavhengig av antall mellomrom og størrelsen på disse.

### Byggenes utforming

Reguleringsbestemmelsene fra 2006, punkt 1.1 c) sier også: *"hver blokk skal bestå av volumer med forskjellig høyde slik at området ikke framstår som ensformig"*.

Vi innser at det oversendte materialet ikke oppfyller dette kravet i reguleringsbestemmelsene. Dette er, som vi også påpekte i møte 08.09.10, fullt mulig å gjøre noe med. Det vi konkret foreslo var å fjerne 1-2 leiligheter i hvert bygg, slik at man får en trapping på toppen.

Vi vil også gjøre grep i fasaden som gjør at byggene ikke fremstår ensformig. Blant annet har vi allerede flyttet på trapperommene, slik at disse ikke plasseres midt i fasaden.

Det påpekes også at det oversendte materialet ikke på noen måte er tenkt å vise de endelige løsningene for byggenes utforming, men som en illustrasjon på volumenens størrelser og beliggenhet.

### Uterom og parkeringskonsept

I saksframlegget legges det vekt på at uteområdene i det opprinnelige konseptet var hevet over Storvannsveien, og at de således var mer private og skjermet for støy og trafikk. Videre hevdes det at lamellstrukturen gir gode solforhold gjennom dagen, og at det samtidig oppnås variasjon i uterommene, og at sikten mot Storvannet bevares.

I det nye forslagene er uteområdet fortsatt hevet 1 etasje over Storvannsveien og parkeringsplanet. I møtet kom det fram at Hammerfest Kommune har misforstått det oversendte materialet og trodde at uterommene nå lå på nivå med Storvannsveien. Vi beklager at det oversendte materialet ikke illustrerte dette godt nok. (Dog bemerkes at det er nevnt i forslaget til endrede planbestemmelser, pkt 1.1 i), og at det var vedlagt terrengprofiler.)

Hammerfest kommune  
V/Ingrid N. Dahl  
Postboks 1224 /K  
9616 Hammerfest



Strandgata 16, 9600 Hammerfest  
Postboks 191, 9615 Hammerfest  
Telefon: 78 40 76 40  
Telefaks: 78 40 76 41  
Epost: [firmapost@by-bo.no](mailto:firmapost@by-bo.no)  
Org.nr: 952 301 624 mva  
Bankgironr: 7592.05.17870

Deres ref:

Vår ref:

Dato: 17.09.2010

## **SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED HESTESKOBLOKKA - ANMODNING OM NY BEHANDLING AV SAKEN**

### **INNLEDNING**

Viser til Hammerfest kommune ved "Styret for miljø og utvikling" sitt avslag på søknaden om mindre endringer av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka den 31.08.2010.

Det vises også til møte med plansjef Maria Wirkola og saksbehandler Ingrid N Dahl den 8. september 2010, hvor saken ble behørig diskuterte med både arkitekt og utbygger tilstede.

Både av saksfremlegget og i dialogen med planavdelingen under ovennevnte møte, ser vi at kommunen har misforstått en del av tegningsgrunnlaget og de illustrasjoner som lå til grunn for vår søknad. I tillegg innser vi også at det burde vært gitt utfyllende informasjon for enkelt element av søknaden. Dette tar vi selvsagt selvkritikk på.

Vi mener likevel at Hammerfest kommune har behandlet saken på feile premisser, og anmoder derfor om en ny behandling av saken basert på utfyllende informasjon som fremkommer nedenfor.

### **BAKGRUNN FOR BEHOVET FOR ENDRINGER**

Contur AS utarbeidet i 2007/2008 et detaljprosjekt basert på intensjonen i reguleringsplanen om en lamellstruktur, dvs. at byggene er tverrstilt både i forhold til Stovvannet og Hesteskoblokka. Ved å tverrstille blokkene må nødvendigvis byggene bli plassert i et svært skrånende terreng, med en helning på ca 1:6. I bakkant av byggene vil terrenget stige videre med helning på ca 1:2, før en kommer opp til platået ved Hesteskoblokka.

Som en del av detaljprosjekteringen ble det igangsatt geotekniske undersøkelser og vurderinger av disse byggene. Undersøkelsene anbefaler at byggene må pelefunderes for å unngå et skjevt setningsforløp mellom for- og bakkant av byggene. I tillegg angir rapporten at det må etableres en stagforankret spuntvegg i bakkant av skråningen for flere av blokkene for å kunne utføre byggearbeidene. Undersøkelsene ble utført av Multiconsult AS og rapporten er vedlagt dette brevet. Både peling, men ikke minst en spunting er svært kostnadsdrivende.

Detaljprosjekteringen ble avsluttet med at arbeidene ble sendt ut på en ordinær tilbudsrunde til både lokale og riksentrepenører. Tilbudsunden ble sendt ut høsten 2008, som etter sigende skulle være et meget gunstig tidspunkt i forhold til pris, da ettervirkningene av finanskrisen var på det aller største. Det var få jobber å regne på for entreprenørene, og vi forventet derfor lave priser, til tross for at vi viste at fundamenteringskostnadene ville bli høye. Tilbudsunden viste imidlertid at utbyggingskostnadene ble betydelig høyere enn forventet og andre sammenlignbare prosjekter. De entydige signalene fra entreprenørene var at det var fundamenteringskostnadene som medførte at prisen ble såpass høy.