

Møteinnkalling

Utvalg: **Styret for miljø og utvikling**
Møtested: kommunestyresalen, Hammerfest rådhus
Dato: 09.05.2011
Tidspunkt: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretæren på e-post svanhild.moen@hammerfest.kommune.no eller telefon 78402502 /977 34965 som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 22/11	Behandling av mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka
PS 23/11	Oppstart av regulering Rørvikvannet
PS 24/11	Forespørsel om regulering mellom Skaidiveien og Skytterveien
PS 25/11	Deling av grunneiendom gnr.15 bnr.7 i Akkarfjord på Kvaløya.
PS 26/11	21/132 21/107 Meridiangata 30 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for å ta i bruk hyblene.
PS 27/11	Godkjenning av protokoll

Muntlig orientering:

Plan- og utviklingssaker v/ Plan- og utviklingssjef Odd Edvardsen og plansjef Maria Wirkola

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

Møtet er åpent for publikum!

Jarle Edvardsen
leder

Saksbehandler: Ingrid N. Dahl
Saksnr.: 2010/1251-28/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
22/11	Styret for miljø og utvikling	09.05.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Forslag til mindre endring av reguleringsplan for området ved hesteskoblokka
- 2 Fullstendig plankart med endringer - området ved Hesteskoblokka

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tidligere saksframlegg
Eksisterende reguleringsplan
Brevkorrespondanse mellom tiltakshaver og Hammerfest Kommune
Klage på vedtak om mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka

Behandling av mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka

Saken gjelder

Hammerfest Boligbyggelag, ved Contur AS, legger fram forslag til 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 Stovannsveien 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 Stovannsveien, område B1, som i eksisterende plan er regulert til Bolig/parkering og snødeponi.

I møte den 31.8.2010 ble det i styret for Miljø og Utvikling vedtatt å avsa tiltakshavers ønske om å igangsette en mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka. Dette på grunnlag av at konseptet og kvalitetene i den originale planen fra 2006 ikke ble ivaretatt i den endrede planen. Tiltakshavers klage på vedtaket ble behandlet i MU styret 25.1.2011 hvor det ble vedtatt å ta klagen til følge, og prosessen med mindre endring av reguleringsplan kunne dermed settes i gang.

I påfølgende oppstartsmøte 23.2.2011, ble det gjennomgått en del temaer som tiltakshaver burde ta stilling til i utformingen av forslaget til mindre endring av reguleringsplan. Blant disse temaene var blant annet barns interesser, byggeskikk og estetikk, klimatilpassning, bygningenes forhold til omkringliggende landskap og uterom og grunnstruktur.

Tiltakshaver sendte så ut planforslaget på høring i fire uker til naboer og sektormyndigheter. Det er ikke mottatt noen innspill til planforslaget, som må legges fram til behandling i styret for Miljø og utvikling.

Rådmannens vurdering

I forslaget til mindre endring av reguleringsplan er det foreslått en del endringer i plankart og planbestemmelser (se vedlagt forslag til mindre endring datert 9.3.2011). Disse endringene kan beskrives som mindre endringer og har ikke store konsekvenser i forhold til utformingen av bebyggelse og uterom. Endringene som er gjort i bestemmelsene er knyttet til forhold som parkeringskonsept, parkeringsdekning og adkomst, disse endringene er beskrevet i vedlegget *Forslag til endring av reguleringsplan for området ved hesteskoblokka*, datert 9.3.2011. Endringene gjort i plankartet er også minimale (se vedlagt *Fullstendig plankart med endringer*).

Tegningsmaterialet som er lagt ved forslaget viser at det, i tillegg til endringene i plankart og bestemmelser, er gjort en del endringer i konseptet for bebyggelsen i forhold til eksisterende plan. De mest fremtredende endringene i utbyggingskonsept er plassering av bygningselementene og tilhørende uterom, i tillegg er det som før var fire blokker med ulik høyde blitt til tre relativt like blokker med samme høyde. Når det gjelder plasseringen begrunner tiltakshaver i sitt forslag dette med vanskelige grunnforhold som vil gjøre det kostnadsdrivende og plassere byggene inn not terreng. I tillegg påpekes det at det er ønskelig at alle leilighetene skal ha utsikt over Storvannet.

I henhold til den originale reguleringsplanens paragraf 1.1.a) og 1.1.c) skal bebyggelsen bestå av blokker i 4-6 etasjer, hvor av hver blokk skal bestå av volumer med forskjellig høyde slik at området ikke fremstår som ensformig. I formuleringen "4-6 etasjer" forstås det som at blokkene skal ha ulik høyde. Disse bestemmelsene er ikke endret i det nye forslaget og skal derfor følges i det nye bebyggelseskonseptet. De nye skissene viser derimot tre praktisk talt like blokker hvor man har tatt bort deler av øverste etasje for å tilfredsstille kravet om variasjon i høyde innad i hvert volum. De tre blokkene er like høye, og tilfredsstiller derfor ikke kravene til variasjon blokkene imellom.

Når det gjelder uterom påpeker tiltakshaver i sitt forslag at De foreslåtte endringer ikke vil medføre endringer i forhold til barn og unges situasjon i området. I samarbeid med barnas representant har rådmannen sammenlignet de nye skissene med de originale, og man ser av tegningene at de arealene som er tilgjengelige for alle (også for orienterings og bevegelseshemmede) er redusert betraktelig i det nye forslaget. Selv om man utnytter takterrasser til felles uterom vil det fortsatt være behov for større og bedre tilrettelagte utearealer på terreng. I følge bestemmelsen § 1.1. j) skal minste uteoppholdsareal være 2000m².

På bakgrunn av tiltakshavers ønske om utsikt over Storvannet for alle leilighetene, og med hensyn til byggtekniske utfordringer ved å plassere blokkene inn mot terreng, kan rådmannen imidlertid ønsket om å endre plasseringen av byggene. Selv om det nye utbyggingskonseptet, etter rådmannens oppfattelse, kvalitetsmessig ikke holder samme standard som det opprinnelige viser kommunen forståelse for at prosjektet må være gjennomførbart. Det har også blitt signalisert, fra kommunens side, gjennom hele prosessen ønsket om endring av parkeringsløsning og reduksjon av antall parkeringsplasser er endringer man kan akseptere.

På tross av dette, har man ikke opplevd at tiltakshaver har vært villige til å innkomme noen av ønskene og kravene som er lagt fram fra kommunens side. Dette gjelder spesielt tema som variasjon i bebyggelsen og kvalitet og størrelse på uterom (som nevnt ovenfor). Det forslaget som søkes med i dag er i stor grad det samme som ble presentert, og avsatt, på møtet 31.8.2010.

Som nevnt tidligere er endringene i bestemmelser og plankart relativt små, og skissene for utbyggingskonsept ikke er juridisk bindende. På bakgrunn av dette kan planforslaget, med plankart og bestemmelser, vedtas med mindre justeringer. Men konseptet må tilpasses bestemmelser og plankart i forbindelse med rammesøknad. Hvis man ikke ønsker å gjøre de tilpassningene som må til, må det søkes om dispensasjon. Rådmannen anbefaler oppfølging av rammesøknaden i styret for Miljø og Utvikling.

Det må forøvrig gjøres noen mindre justeringer i plankartet ifm snødeponiene og i bestemmelsene på grunn av at området B1 ikke lenger skal bruke veien T2 opp til Hesteskoblokka.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for Miljø og Utvikling vedtar mindre endring av reguleringsplan for området ved Hesteskoblokka som fremkommer i bestemmelser datert 9.3.2011 og plankart datert 26.4.2011 med følgende justeringer:
 - Teksten "B1" fjernes fra bestemmelsene 2.1.c) og 6.1. d)
 - Snødeponi F4 fjernes fra plankartet og F6 utvides inntil gang- og sykkelvegen
 - Alle snødeponiene farges likt og nummerering justeres
 - Det påføres tittelfelt inkludert dato for mindre endring av reguleringsplanenEndret plankart oversendes Hammerfest kommune i PDF og SOSI format innen 01.06.11.
2. Rammesøknad for bebyggelsen skal behandles i styret for Miljø og Utvikling. Det skal fokuseres spesielt på hvordan bestemmelsene §1.1. a) og c), som omhandler utforming av bebyggelsen, og §1.1. j), som omhandler uterom, er oppfylt i rammesøknaden.



Saksbehandler: Øyvind Sundquist
Saksnr.: 2011/134-3/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
23/11	Styret for miljø og utvikling	09.05.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Forespørsel om regulering for område ved Rørvikvannet
- 2 Plangrense for Rørvikvannet

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Oppstart av regulering Rørvikvannet

Saken gjelder

Hammerfest entreprenør ønsker å regulere et område ved Rørvikvannet for boligbygging

Sakens bakgrunn og fakta

Kommunen har mottatt en søknad om å regulere friområdet bak industrifeltet på Rørvikvannet til boligbygging. Utbygger, Hammerfest Entreprenør AS, ser for seg en fortetting av den allerede eksisterende boligbebyggelsen her og at den nye boligmassen får en konsentrert form. Området er i dag avsatt i kommunens delplan for Rypefjord til friområde/grøntområde. Det omsøkte arealet er en del av eiendommen 17/2 hvor Hammerfest Kommune er eneste eier.

Rådmannens vurdering

Det omsøkte området er i dag ei relativt bratt skråning mellom industriområdet på Rørvikvannet og Rørvikveien. Skråningen brukes som snetipp for boligområdene i Rørvikveien og som oppstillingsplass for en returstasjon for sortert avfall. Nerområdet er gjennomgående eneboliger, enkeltstående eller i rekke, med en eller to etasjer. Boligene som ligger i forlengelsen av skråningen er i to etasjer, men fremskråper mot veien som en etasje. Bebyggelsen er gjennomgående lav.

For området som helhet virker det naturlig å anlegge boliger her. Boligene må bygge seg inn i eksisterende boligmasse på en god måte. Det må også tas hensyn til et økt behov for lekearealer ved en fortetting av boligmassen. Dette lekearealet trenger ikke nødvendigvis å være på det omsøkte området, men kan opparbeides som en del av tiltaket på et tilgrensende areal. Planen må også angi

parkering og adkomst. Det må vurderes behov for fortau langs Rørvikveien. Snetippene i området må beholdes, men strammes betydelig opp. I dag brukes hele arealet til snetipp og dette er ikke nødvendig. Snetippene gjør også at området ikke er brukbart som friareal om vinteren slik det er ment. Returstasjonen som ligger på området må beholdes eller flyttes til et nærliggende område.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for Miljø og utvikling anbefaler oppstart av detaljregulering etter plan og bygningslovens § 12.1 og § 12.3 av området ved Rørvikvannet. Planen skal tilrettelegge for boligformål samt adkomst og parkering.
2. Plangrensene fastsettes i tråd med vedlagte dokument til saken.

Saksbehandler: Øyvind Sundquist
Saksnr.: 2011/925-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
24/11	Styret for miljø og utvikling	09.05.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Vedlegg til regulering Baksalen
- 2 Forslagsstillers planbeskrivelse

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Forespørsel om regulering mellom Skaidiveien og Skytterveien

Saken gjelder

D & C Eiendom ønsker å regulere et område ved Skaidiveien i Baksalen for boligbygging

Sakens bakgrunn og fakta

Kommunen har mottatt en søknad om å regulere et friområde mellom Skaidiveien og Skytterveien til boligbygging. Søker, D & C Eiendom AS, ser for seg en foretting av den allerede eksisterende boligbebyggelsen med familieboliger i rekke. Området var tidligere regulert til parkering for Baksalen skole i reguleringsplan fra 1969, men denne oppheves av kommunens delplan for Hammerfest hvor området er satt av til friområde/grøntområde. Arealet må derfor betraktes som uregulert. Det omsøkte arealet er en del av eiendommen 24/2 hvor Hammerfest Kommune er eneste eier.

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak er tenkt som tre store bygg i rekke med 12 boenheter totalt. Størrelsen på planområdet er ca 5 mål. På dette arealet skal bolig, parkering og tilstrekkelig uteareal lages. Det må også tas hensyn til beboerne i de omkringliggende husene ved bygging og utforming.

Det omsøkte området er i dag et grøntområde mellom Skaidiveien og Skytterveien. I delplan for Hammerfest har området nummer G 18 følgende beskrivelse:

Mellom Skaidiveien og Skytterveien.

Åpning av kulverten og enkel tilrettelegging, eksempelvis treplanting, vil øke grøntverdien vesentlig. Eventuell boligbygging kan ikke skje oppå eksisterende kulvert.

Kulverten det her refereres drenerer vekk vann som renner forbi Skytterhuset fra Baksalen og høyden og ned mot Stovvannet. Den er lagt i kulvert fra Skytterhuset og går i gjennom det omsøkte området (se vedlagt kart).

Boliger på det omsøkte areal må ha adkomst fra Skaidiveien. På grunn av områdets form vil det være vanskelig å se dette på en tilfredsstillende måte. Det vil ikke være tillatt å ha mer enn en utkjørsel til Skaidiveien noe som gjør at all trafikk må håndteres inne på det omsøkte området. Dette gjelder all parkering og adkomstvei til boligene.

Parkerings situasjonen i området Idrettsveien, Skytterveien og Øreveien er ikke god i dag. Det har tidligere vært foreslått å sette opp garasjer på det omsøkte området for å avhjelpe denne parkerings situasjonen. Etter rådmannens mening er dette en bedre måte å utnytte området på enn ved boligbygging. Boligbygging vil kunne forverre parkerings situasjonen ytterligere.

Boligbygging vil også medføre at beboerne i Skytterveien blir innestengt og mister både sol og utsikt.

I forbindelse med omkjøringsveien gjennom Salen vil det være nødvendig å samlokalisere Elvetun og Baksalen skole. Dette vil innebære en betydelig utvidelse av Baksalen skole noe som vil kreve arealer. Dette er et arbeid som sektor for barn og unge vil komme til å se på over sommeren. I den forbindelse vil det kunne være riktig å holde igjen på området i påvente av regulering for utvidelse av skolen. Det vil da kunne være naturlig å tenke seg dette arealet som fremtidig parkeringsareal for skolen slik det også er tenkt i reguleringsplanen for Baksalenområdet fra 1969.

På vinteren brukes hele området som snøtipp. Baksalen er et snørikt område som krever mange og gode steder å gjøre av snøen. Dette vil være enda viktigere når skolen utbygges og boligbebyggelsen fortettes slik det legges opp til i andre pågående planer (for eksempel planen for omsorgsbolig i Baksalen og brakkebebyggelse ved Skytterhuset med boliger i skråningen bak Skytterhuset). Som en følge av disse tiltakene vil tilgangen til snøtipp i Baksalen bli merkbart mindre i fremtiden. Dette forsterkes ytterligere ved at det ikke vil være lov å bruke Stovvannet eller sjøen til tippområder noe som gjør det vanskelig å kjøre bort snø. Når også tidligere ubrukte arealer i Baksalen tas i bruk vil det bli nødvendig å sikre en del av de eksisterende snøtippområdene for utbygging.

Hammerfest Kommune har et visst behov for boliger i fremtiden, kanskje særlig i form av rekkehusbebyggelse. Men 12 boenheter vil ikke være avgjørende for å se dette boligbehovet. Kommunen har andre og bedre egnede lokaliteter som kan reguleres til boligbygging enn denne tomten.

Rådmannen vil, på bakgrunn av det forannevnte, ikke anbefale regulering av eiendom 24/2 til boligformål.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for Miljø og utvikling anbefaler ikke oppstart av detaljregulering for boligformål i området mellom Skaidiveien og Skytterveien i Baksalen. Tiltaket vil medføre problemer for snørydding, parkering og adkomst. Det vil også stenge inne husene i Skytterveien og frata dem sol og utsikt. Området bør brukes til å avhjelpe parkerings situasjonen i området og for fremtidig utbygging av Baksalen skole.

Saksbehandler: Ingve Are Mortensen

Saksnr.: 2010/2421-14/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
25/11	Styret for miljø og utvikling	09.05.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- Sknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, datert 29.09.10.
- Kart tilhørende sknad, datert 23.06.10.
- Høringsuttalelse fra Landbruksmyndighetene i Hammerfest, datert 04.11.10
- Høringsuttalelse fra Reindriftsforvaltningen Vest – Finnmark, datert 01.11.10
- Høringsuttalelse fra Sametinget, datert 22.10.10
- Høringsuttalelse fra Fylkesmann i Finnmark, datert 08.10.10
- Høringsuttalelse fra Finnmark fylkeskommune, 03.11.10

Saksdokumenter ikke vedlagt:

- Kommuneplanens arealdel.
- Gjenpart av nabovarsler, rekvisisjon av oppmålingsforretning, fullmakter.

Deling av grunneiendom gnr.15 bnr.7 i Akkarfjord på Kvaløya.

Saken gjelder

Ernst Kristian Moe søker, med samtykke fra medeiere, om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om fradeling av en bebygd parsell på grunneiendom gnr.15 bnr.7 i Akkarfjord på Kvaløya.

Sakens bakgrunn og fakta:

Hjemmelshavere til grunneiendommen gnr.15 bnr.7 søker om en fradeling av en bebygd parsell på ca 8,1 mål. Formålet med fradelingen er å få fradelt areal som brukes naturlig rundt eksisterende bolig med tilhørende bygninger.

Eiendommen ligger i Akkarfjord på Kvaløya. Eiendommens totale areal er på ca. 226 dekar. Av dette er ca. 10 dekar overflatedyrket og resten annet areal. Det er i dag ikke gårdsdrift på eiendommen og driftsbygningen er tatt i bruk til garasje. Eiendommen er bebygd med et bolighus og 3 garasjer/uthus.

Det omsøkte området er i kommuneplanens arealdel avsatt til tettsted hvor det i utgangspunktet ikke tillates fradeling av eiendom for området inngår i en reguleringsplan.

Søknaden er dermed å betrakte som en dispensasjonssøknad etter plan og bygningslovens § 19-2. Det må i hvert enkelt tilfelle innhentes godkjenning fra berørte myndigheter.

Søknaden har vært til høring hos de aktuelle myndigheter. Disse har kommet med følgende merknader til søknad om deling.

Landbruksmyndighetene i Hammerfest.

Landbruksmyndighetene i Hammerfest har ingen innvendinger til fradeling på følgende vilkår:

- Gjerder og bygninger holdes ved like eller fjernes helt slik at det ikke er til skade for mennesker og dyr.
- Området skal være tilgjengelig for beitedyr og allmenn fritidsferdsel.

Øvrige myndigheter.

Øvrige myndigheter har ikke kommet med noen spesielle merknader til den konkrete fradeling, men vil generelt varsles dersom det foretas inngrep på arealene ved en senere anledning.

Rådmannens vurdering:

Det omsøkte området er i kommuneplanens arealdel avsatt til tettsted hvor det i utgangspunktet ikke tillates fradeling av eiendom for området inngår i en reguleringsplan. Det er derfor søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, for fradeling av bebygde paresell.

Rådmannens vurdering er at det bør gis tillatelse til fradeling i det omsøkte området. Dette fordi berørte myndigheter ikke har noen innvendinger, og at arealet er bebygde og at fradelingen ikke vil gi negative konsekvenser for senere utbygging av byggeområdet.

Dermed foreslår rådmannen fradeling av det omsøkte området med følgende vilkår:

- Gjerder og bygninger holdes ved like eller fjernes helt slik at det ikke er til skade for mennesker og dyr.
- Området skal være tilgjengelig for beitedyr og allmenn fritidsferdsel.
- Dersom det ved en senere anledning foretas inngrep i marka, eller avkjørsel endres må det på forhånd innhentes godkjenning fra berørte myndigheter.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19.2 vedtar det faste utvalg for plansaker, at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avsatt til tettsted. Det gis tillatelse til fradeling av bebygde eiendom på ca. 8,1 mål tomt, fra gnr.15 bnr.7 i Hammerfest kommune.

Dette fordi berørte myndigheter ikke har noen innvendinger til fradeling av det omsøkte området, og at utvalget ser at fradelingen ikke vil gi noen negative konsekvenser for senere utbygging av byggeområdet.

Vedtaket gis ved følgende vilkår:

- Gjerder og bygninger holdes ved like eller fjernes helt slik at det ikke er til skade for mennesker og dyr.
- Området skal være tilgjengelig for beitedyr og allmenn fritidsferdsel.
- Dersom det ved en senere anledning foretas inngrep i marka, eller avkjørsel endres må det på forhånd innhentes godkjenning fra berørte myndigheter.

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saksnr.: 2008/2616-45/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
26/11	Styret for miljø og utvikling	09.05.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Reguleringsbestemmelser
- 2 Reguleringsplan
- 3 Oversendelse av søknad om dispensasjon.
- 4 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene med fremdriftsplan.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for å ta i bruk hyblene i Meridiangata 30.

Saken gjelder

Hyblene er ferdigstilt og overtatt av Fylkeskommunen, men utomhusarbeidene er ikke utført.

Derfor søkes det nå om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, slik at hybelbyggene kan tas i bruk.

Sakens bakgrunn og fakta

Hybelbyggene i Meridiangata 30 er regulert i henhold til Reguleringsplan for Stigen-Fuglenes, Sørste del, vedtatt i kommunestyret den 21.06.2007.

I henhold til reguleringsbestemmelsen § 1-1 er det vedtatt rekkefølgebestemmelser som sier at felles utomhusareal og nødvendig infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Derfor er det, i henhold plan og bygningslovens § 19-3 søkt om midlertidig dispensasjon fram til 20. juni, fra rekkefølgebestemmelsene med følgende begrunnelse:

- Prosjektet er ferdigstilt med unntak av kompletterende utomhusarbeider og nødvendig infrastruktur i henhold til utbyggingssavtale med Hammerfest kommune..
- Utomhusarbeidene lar seg ikke utføre vinterstid

- I tillegg til de arbeider som fremkommer av utbyggingsavtalen og øvrige prosjektdokumenter som til grunn ved oppstart av byggearbeidene, har det vist seg nødvendig å foreta utskifting og flytting av deler av eksisterende kommunale VA-anlegg.
- Prosjektet samarbeider her med Hammerfest kommune sin VA-avdeling om utførelse av disse arbeidene.
- Beplanting og asfaltarbeider krever utførelse på sommertid.
- De gjenværende arbeidene er ikke kritiske med hensyn til å kunne ta byggene i bruk. Utførelse av arbeidene, etter at byggene er tatt i bruk, ansees heller ikke å være til særskilt sjenanse for brukere av byggene.
- Det er også ut fra et driftsteknisk synspunkt sterkt ønskelig at driftspersonalet skaffer seg erfaring fra drift av byggene med beboere før neste skoleår starter.

Sammen med søknad om dispensasjon er det fremlagt fremdriftsplan som forutsetter ferdigstilling 20. juni 2011 og som tar hensyn til turistsesongen som starter 23. juni.

I henhold til plan og bygningslovens § 19-1 søkes det om midlertidig dispensasjon, som fremmes i forbindelse med tillatelse til oppføring av hybelbygg.

I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av denne lov.

Det kan gis vilkår for denne dispensasjonen.

Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det gis dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt.

Naboens interesser blir åpenbart ikke berørt av denne søknaden, slik at kommunen samtykker i at det ikke er blitt innhentet nabovarsel i forbindelse med denne midlertidige søknaden om dispensasjon.

Det er foretatt sluttkontroll med ferdigbefaring av hyblene og det er fremmet søknad om midlertidig brukstillatelse, som vil bli behandlet administrativt, når søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene er blitt behandlet.

Rådmannens vurdering

Utomhusarealene i mellom byggene er ferdig opparbeidet, slik at dette arealet kan benyttes.

De øvrige utomhusarealene mot Statoilbygget, Meridiangata og mot friområdet FR3 hvor det skal opparbeides en universell utformet gangvei opp mot Meridianstøtta er ikke opparbeidet.

I henhold til intensjonene i reguleringsplanens beskrivelse og bestemmelser er det viktig at arbeidet med utomhusarealet og friområdet mot Meridianstøtta med gangvei blir prioritert og oppstartet først, slik at dette blir ferdigstilt så fort som mulig og i god tid før turistsesongen starter ved sankthans..

Det som også er viktig er at arbeidet med fortauet og gangveien blir prioritert slik at elevene kan ferdes trykt bort til skolen.

Med dette som grunnlag foreslår rådmann at det gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene fram til 20. juni, slik at hybelbyggene kan tas i bruk selv om utomhusarbeidene og infrastruktur ikke er ferdig opparbeidet.

Bli ikke utomhusarealene og den nødvendige infrastruktur opparbeidet innenfor tidsfristen så opphører brukstillatelsen og det vil da bli gitt pålegg om ferdigstilling.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 19-3 vedtar styret for Miljø og Utvikling at det gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, slik at hybelbyggene i Meridiangata 30 kan tas i bruk fram til 20. juni 2011, dette selv om utomhusarealene og nødvendig infrastruktur i henhold til utbyggingsavtalen ikke er ferdig opparbeidet.

Dette begrunnes med at bygget er ferdig opparbeidet og at utomhusarealene og den nødvendige infrastruktur blir opparbeidet før turistsesongen starter og at denne opparbeidelsen ikke blir til vesentlig sjenanse for elevene i denne korte perioden, dermed blir intensjonene i lovens formålsbestemmelser ikke vesentlig tilsidesatt.

Forøvrig kan da også driftspersonalet i denne perioden skaffe seg erfaring fra driften av byggene med beboere, før neste skoleår starter.

Dersom arbeidene med utomhusarealene og nødvendig infrastruktur ikke blir opparbeidet innenfor fristen så skal kommunen, i henhold til plan og bygningslovens § 21-10, gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner i henhold til plan og bygningslovens § 32.

PS 27/11 Godkjenning av protokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte den 15.02.2011 – godkjent.