

Møteinnkalling

Utvalg: **Styret for miljø og utvikling**
Møtested: Hammerfest rådhus, kommunestyresalen
Dato: 27.09.2011
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 46/11	Rammesøknad for totalrehabilitering og påbygging Sjøgata 15-17
PS 47/11	Rammesøknad for området ved Hesteskoblokken
PS 48/11	Søknad om konsesjon fra Grieg Seafood om oppdrett av laksefisk i Veggvika - Hønsebyfjorden på Seiland
PS 49/11	Oppstart av reguleringsplan for Mørenot
PS 50/11	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av bolig i Jenny Kummunejes vei 23
PS 51/11	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen
PS 52/11	Godkjenning av protokoll

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: Ingve Are Mortensen
Saknr.: 2011/690-15/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
46/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 25/77 - Sjøgata 15 - 17 - Rammetillatelse
- 2 Klage på vedtak om rammetillatelse
- 3 Fasader 3D
- 4 Fotomontasje 3D
- 5 Fotomontasje 3D 2
- 6 Situasjonsplan
- 7 Byggetegninger - fasader og snitt
- 8 Vedrørende nabovarsel Sjøgata 15 - 17
- 9 25/77 Sjøgata 15-17- klage på vedtak om rammetillatelse
- 10 Opprettholdelse av rammetillatelse - 25/77 - Sjøgata 15 -17
- 11 Bilde av bakgård.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

- Blanketter for søknadsdokumentasjon
- Reguleringsplan for Hammerfest sentrum vedtatt 04.09.03

Rammesøknad for totalrehabilitering og påbygging Sjøgata 15-17

Saken gjelder

Klage på vedtak om rammetillatelse for totalrehabilitering og påbygging i Sjøgata 15-17, datert 24.03.2011.

Sakens bakgrunn og fakta

Tiltakshaver Nissen Eiendom AS søker om rammetillatelse for totalrehabilitering og påbygging av Sjøgata 15-17.

Påbygningen vil bli utført med ny 4. og 5. etasje, og taket vil endres fra saltak til flatt tak. Bygningene er planlagt anvendt til foretninger i 1. og 2. etasje., kontorer i 3. etasje og boliger i 4. og 5. etasje med i alt 12 leiligheter. På eksisterende bygningsdel i bakgård er det tenkt påbygg i 2. til 5. etasje.

Adkomst til kontor og boligdel vil skje via gangpassasjen i Sjøgata 15. For vareinntak og søppelhåndtering er det avsatt innvendige arealer med adkomst via port i fasade mot sjøgata. Parkering for privatbiler vil bli søkt løst ved frikjøp.

Bygningene er planlagt med tilgjengelig takterrasse for alle beboerne. Det vil i tillegg monteres heis i bygningen, slik at tilgjengeligheten med tanke på universell utforming blir godt ivaretatt.

Fasaden gis et moderne uttrykk, med material- og fargevalg som gjenkjennes til Nissen sentrets bygninger i Sjøgata. For å bryte veggfasaden og samtidig oppnå bedre kvalitet til boligene, er det anlagt innbygde glassbalkonger i boligetasje. Balkongene er inntrukket i fasaden for best mulig skjerming, samtidig som innsyn reduseres.

I bakgården er det tenkt oppført påbygg over eksisterende 1.etasje som er bygd helt ut i tomtegrensen til naboeiendom Storgata 18-20.

Det omsøkte området er regulert etter reguleringsplan for Hammerfest Sentrum vedtatt 04.09.03.

Noen aktuelle bestemmelser for det omsøkte området S.B/F/K.7, bolig/foretning/kontor.

§ 2 Fellesbestemmelser

2a)

- Som grunnlag for byggemelding skal det i følgende områder først foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med § 28-2 i plan- og bygningsloven.
S.B/F/K 18 og 23 samt bakgårdsarealene i 2, 3 og 7

§ 5 Bestemmelser for forretningsbebyggelsen (S.B/F/K2 -23)

- Som grunnlag for bebyggelse i S.B/F/K 18 og 23, samt bakgårdarealene i 2, 3 og 7 skal det være godkjent bebyggelsesplan.
- Bygninger skal kunne oppføres i nabogrense og formålsgrense med den maksimale bygningshøyden som er vist på planen med kotehøyde.
- Gårdsrommene i områdene S.B/F/K 2, 3 og 7 skal kunne bygges igjen, eventuelt med glass tak.

Den 10.03.11 ble berørte naboer varslet om tiltaket, og den 04.04.11 ble kommunen orientert om at nabo i Storgata 20/22 ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for vurdering av konsekvensene prosjektet ville ha for eiendommen Deres. Grunnlag for vurdering av mottatt nabovarsel ble sendt ansvarlig søker den 25.03.11 og besvart den 04.04.11 fra ansvarlig søker.

Den 15.04.11 mottar kommunen kopi av merknader til omsøkt utbygging fra nabo i Storgata 20/22 Telenor Eiendom Holding AS. Merknadene er sendt på mail, og datert 14.04.11.

- Nabo mener at utbyggingen ikke er innafor gjeldende reguleringsbestemmelser eller plan og bygningsloven når det gjelder bygning i høyden i nabogrensen og med hensyn til eksisterende bebyggelse.
- Utbyggingen tar etter nabos mening heller ikke nødvendig hensyn til bebyggelse i Storgata 20/22 og vil ha en negativ innvirkning på både nåværende og framtidig utnyttelse av denne eiendommen.
- Det vises og til at bestemmelsene i reguleringsplans § 2 og § 5 ikke er fulgt.

Ansvarlig søker svarer på mail, og mener at utarbeiding av bebyggelsesplan ikke er nødvendig så lenge det ikke skal bygges på ubebygd areal. Tiltaket vil kun legge opp til påbygg av

eksisterende bebygd areal, og vil heller ikke etter utbygers mening legge beslag eller endre ubebygd bakroms arealer.

Den 26.04.11 mottar kommune kopi med svar på mail til ansvarlig søker fra nabo i Storgata 20/22.

- Nabo anser en påbygging hvor bygningsmassen økes fra 1. etasje til 5. etasjer i nabogrense er et vesentlig inngrep som i høyeste grad vil påvirke bakgårdsarealet og dermed både nåværende og framtidig utnyttelse av eiendommen i Storgata 20/22.
- Det vises og til at reguleringsplanen er vedtatt 04.09.03 og at det meste av grunnarealet allerede da var utbygd, men det er allikevel tatt inn i bestemmelse krav om en bebyggelsesplan for bakgårdsarealet, og man må da kunne forvente at dette regulerer volumene i bakgården og ikke kun om grunnarealet er bebygd eller ikke.

Etter et kort møte med ansvarlig søker og ønske fra tiltakshaver blir rammesøknaden utsatt. Utsettelsen skyldes tiltakshavers ønske om mindre endring av innsendte tegninger.

Innsendte revidert tegning mottatt 30.06.11 går i hovedsak ut på endring av utbygde balkonger i bakgård, og bygging av takterrasse.

Etter en ny vurdering av rammesøknad og reviderte tegninger, utstedes det rammetillatelse for det omsøkte tiltaket.

Tiltaket vurderes opp mot reguleringsplan for området, og mottatte nabomerknader. Det legges vekt på at omsøkte området i bakgård er bebygd, og at dette ikke vil føre til noen endring i henhold til ubebygde arealer. Beslutningen er vanskelig, da det er en viss usikkerhet om nødvendigheten av en godkjent bebyggelsesplan for bebygde arealer, i forhold til nødvendigheten av en dispensasjonssøknad.

Den 21.06.11 mottar bygningsmyndighetene i kommunen klage på vedtatt rammetillatelse fra nabo i Storgata 20/22.

- Nabo ser det som uproblematisk å fjerne dagens saltak, og påbygging av ny 4. og 5. etasje på eksisterende bygningskropp. Men når bygningskroppen utvides helt inn til eiendomsgrensen med tilbygg fra 2. til 5. etasje så medfører det en uakseptabel forringelse av nåværende og fremtidig bruk av Storgata 20/22.
- Det stilles spørsmål om hvordan brannkravene er tenkt løst når det legges opp til en fasade full av vinduer og balkonger, mens avstanden til nabobygning kun er 4,5 m. det påpekes og hvordan brannvern og innslipp av dagslys kan håndteres i en bebyggelsesplan for bakromsarealene i tråd med reguleringsbestemmelsene.
- Eier av Storgata 20/22 krever at vedtaket omgjøres og at det stilles krav om en bebyggelsesplan for bakromsarealene i tråd med gjeldende reguleringsplan.
- De ber videre om at saksdokumentene for den kommunale behandlingen oversendes, og at det spesifikt begrunnes hvorfor reguleringsbestemmelsene fravikes uten at det foreligger en dispensasjonssak.
- Det gjøres og oppmerksom på at dersom vedtaket skulle bli stående vil det vurderes å kreve erstatning for tap ved reguleringsplan ihht. Plan- og bygningslovens § 15-3.

Hele saksmappen oversendes eier i Storgata 20/22 som ønsket, og tiltakshaver med ansvarlig søker og nabo avholder møte med formål om en omforent løsning. Dette fører ikke frem og det meddeles at klage fra nabo opprettholdes. På vegne av tiltakshaver meddeles det at rammetillatelsen opprettholdes i tråd med tiltakets utforming.

Rådmannens vurdering

Det omsøkte området er etter plan avsatt til bolig, forretning og kontor formål. Planen tillater bygging inntil nabogrense.

En påbygning av ubebygde volum i bakgården vil gi en fortetning av bebyggelsen, som igjen vil føre til at verdifulle arealer i sentrum blir bebygde, og tiltaket er slik sett positivt. Spørsmålet er imidlertid om fortetning på den måten som det her legges opp til er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen.

I forbindelse med behandlingen av rammesøknaden 30.06.11 vurderte administrasjonen det slik at det ikke var behov for utarbeidelse av bebyggelsesplan, i og med at det skulle bygges oppå allerede eksisterende bebyggelse.

På bakgrunn av klagens innhold har administrasjonen gjort en ny vurdering, hvor reguleringsplanens innhold og intensjoner samt konsekvensene for naboen har stått sentralt. Vi oppfatter at reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan er satt for å sikre en helhetlig utnyttelse av bakgårdsarealene hvor det legges til rette for at begge naboer kan bygge inntil nabogrense. Meningen kan ikke være at man skal bruke et "først til mølla"-prinsipp hvor den første utbygging i realiteten vil stenge for tilsvarende utnyttelse av nabogrunn. Den beste utnyttelsen av knappe arealer i sentrum vil man få ved å fastholde reguleringsplanens krav slik at utbygging skjer iht. bebyggelsesplan som legger til rette for helhetlig utnyttelse av aktuelle arealer på begge sider av nabogrensen.

Å tillate den ønskede bygging på Storgata 20/22 vil ikke ivareta kravet til en slik helhetlig utnyttelse av bakgårdsarealer som administrasjonen mener at reguleringsplanen legger opp til. Den omsøkte utbygging vil påføre naboen betydelige ulemper i form av tap av utsikt og lys og gi en følelse av å bli bygd inne.

Ut i fra dette vurderer administrasjonen det slik at klagen bør tas til følge, og at det må utarbeides en bebyggelsesplan som ivaretar helheten for det aktuelle bakgårdsarealet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling vedtar at Telenors klage på rammetillatelse for påbygg og rehabilitering av Sjøgata 15/17 tas til følge.

Reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan er satt for å sikre en helhetlig utnyttelse av bakgårdsarealene. Å tillate den ønskede bygging på Storgata 20/22 vil ikke ivareta kravet til en slik helhetlig utnyttelse.

Før byggetillatelse kan gis, må det utarbeides en bebyggelsesplan (detaljregulering etter den nye plan- og bygningslovens bestemmelser) som ivaretar helheten for det aktuelle bakgårdsarealet og som legger til rette for bygging inntil nabogrensen fra begge sider.

Saksbehandler: Ingve Are Mortensen

Saksnr.: 2011/880-14/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
47/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om rammetillatelse - prosjekt ByBo ved Storvannet - 23/413 - Sturvannsveien
- 2 Situasjonsplaner
- 3 Plan parkeringskjeller
- 4 Plan 1. etasje
- 5 Plan 5. etasje
- 6 Snitt A-A
- 7 Snitt B-B
- 8 Fasade A
- 9 Fasade B
- 10 Fasade C
- 11 Fasade D
- 12 A-70-0-05 Perspektiv F
- 13 A-70-0-01 Perspektiv A
- 14 A-70-0-02 Perspektiv B og C
- 15 A-70-0-03 Perspektiv D
- 16 A-70-0-04 Perspektiv E
- 17 A-10-0-03 Profil snitt Bygg A,B,C
- 18 Sol/skygge 15.mai kl 09.00
- 19 Sol/skygge 15.mai kl 12.00
- 20 Sol/skygge 15.mai kl 16.00

Saksdokumenter ikke vedlagt:

- Blanketter for søknadsdokumentasjon.
- Geotekniske vurdering.
- Reguleringsplan for området ved Hesteskoblokken.

Rammesøknad for oppføring av svalganghus i området ved Hesteskoblokken

Saken gjelder

Søknad om rammetillatelse til oppføring av tre svalganghus nedenfor Hesteskoblokken, datert 05.07.2011.

Sakens bakgrunn og fakta

Tiltakshaver BYBO UTVIKLING AS søker om rammetillatelse for bygging av tre svalganghus over 5 etasjer nedenfor Hesteskoblokken. De tre bygningene inneholder i alt 57 leiligheter, med tilgjengelig takterrasse for alle beboerne i øverste plan.

Alle bygningene er utformet likt, med parkeringskjeller og gjentakende samme planløsning i 1-4. etasje med 4 leiligheter i hver etasje, øverste etasje har 3 leiligheter og takterrasse.

I hver av bygningens underetasje er det 19 parkeringsplasser, med tilhørende felles gjesteparkeringsplasser utendørs. I forbindelse med utendørs parkeringsplasser vil det avsettes plass til miljøstasjon. Hver av bygningene har 1 stk HC parkering i parkeringskjeller, og HC parkering utendørs.

Alle bygningene er universelt utformet, og har heis over alle plan, med ekstra boder til hver leilighet i underetasjen. Bygningene har i hovedsak sørvendt hovedfasade med tilhørende universelt utformede balkonger til hver boenhet. Alle leilighetene og rom er godt utformet med tanke på livsløp standard.

Fasadene gis et moderne uttrykk med store glassflater og dominerende horisontale linjer. Blokkenes utforming fremstår med forskjellige høyder slik at området ikke vil virke ensformig.

Gesimshøyden vil ligge på +31,0 og dermed 2 meter under maks kotehøyde på +33,0. Dette sammen med god avstand mellom bygningene vil gi gode lysforhold, og redusere tap av utsikt for beboerne fra Hesteskoblokka.

Utendørs etableres det 2 sikre og skjermede lekeplasser mellom bygningene. lekeplasser er tiltenkt barn i alderen opp til 7 år, og ligger i umiddelbar nærhet til byggene. Lekeplassene vil ha god tilgjengelighet med et variert tilbud av ulike apparater og fysisk krevende aktivitetsmuligheter.

I forbindelse med lekeplassene opparbeides det tilstrekkelig med benker og sitteplasser. Utearealet med lekeplasser vil være sørvendt og ha gode sol og lysforhold som vist på vedlagt sol/skygge tegninger.

Gjeldende reguleringsplan er område ved Hesteskoblokken med vedtatt revisjon den 09.03.2011.

Rammesøknad for bebyggelsen skal behandles i styret for Miljø og Utvikling. Det skal fokuseres på hvordan bestemmelsene §1.1. a) og c), som omhandler utforming av bebyggelsen, og §1.1.j), som omhandler uterom, er oppfylt i rammesøknaden.

- §1.1.a) Området B1 reserveres for punkthus/blokkbebyggelse i 4-6 etasjer med heis pluss parkeringsetasje.
- §1.1.c) Hver blokk skal bestå av volumer med forskjellig høyde slik at område ikke fremstår som ensformig. Maks. kotehøyde på møne skal være +33,0. Antall blokker, plassering og avstand mellom blokkene skal vurderes med hensyn til utsikt fra Hesteskoblokka, klimatiske forhold, lys/skyggeforhold og bruk av uteareal.
- §1.1.j) Minste uteoppholdsareal skal være 2000 m².

Før rammesøknad kan gis skal det etter reguleringsbestemmelsene inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Hammerfest kommune. Utbyggingensavtalen er ikke ferdig slutført, men under utarbeiding.

Rådmannens vurdering

Det omsøkte området er etter plan avsatt til punkthus/blokkbebyggelse i 4-6 etasjer, med heis og parkeringsetasje. Tiltakshaver søker om etablering av 3 blokker i 5 etasjer med tilhørende parkeringsetasje.

Det er god avstand mellom blokkene, og gesimshøyden er 2 meter lavere enn maks kotehøyde +33,0. Den reduserte gesimshøyden sammen med god avstand mellom byggene, vil medføre god utsikt for beboerne i Hesteskoblokka.

Forutsatt tilfredsstillende opparbeidelse vil utearealer foran byggene med lekeplass i bakkant kunne skape et godt bomiljø, og lekeplassenes plassering mellom byggingene vil kunne gi gode sol og lysforhold. I tillegg vil felles og private balkonger gi beboerne flere alternativer for uteaktiviteter. Det er ikke godt nok dokumentert i rammesøknaden hvordan opparbeidelsen tenkes utført. Det er derfor naturlig at det kreves bedre dokumentasjon i søknad om igangsettingstillatelse.

Rådmann vil foreslå at Styret for Miljø og Utvikling gir administrasjon delegert ansvar til utstedelse av rammetillatelse etter at utbygningsavtale mellom utbygger og Hammerfest kommune er inngått.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 20-1 vedtar Styret for Miljø og Utvikling at det gis rammetillatelse til oppføring av tre svalganghus over 5 etasjer, pluss parkeringsetasje med utearealer i henhold til planbestemmelsene.

Tillatelsen gjelder for området ved Stovannsveien gnr/bnr 24/412 og 23/413, i tråd med søknad datert 05.07.2011.

Administrasjon gis fullmakt til å utstede rammetillatelse i henhold til dette vedtaket når utbygningsavtale mellom utbygger og Hammerfest kommune er inngått.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon på hvordan uteomhusarealene skal opparbeides.

Saksbehandler: Tom Eirik Ness
Saksnr.: 2011/1035-7/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
48/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

1. Oversendelsesbrev vedr. søknad fra Grieg Seafood AS, fra Finnmark fylkeskommune av den 10.05.011, med følgende vedlegg: søknadsskjema for akvakultur i flytende anlegg, rapport fra Akvaplan – niva: Grieg Seafood Finnmark AS – Miljøundersøkelser type B med hydrografi, Hønseby 2010, Lokalisering og koordinater, sjøkart, Hønsebyfjorden, Beredskapsplan
2. Klage på søknad om ny oppdrettslokalitet i Veggvika – Hønsebyfjorden i Hammerfest kommune v/grunneier Robert Ian Ormerod, av den 20.06.2011
3. Uttalelse ang. Grieg Seafood AS søknad om tillatelse til oppdrett av laks på Seiland Kystfiskarlaget v/Edvin Dagsvold på vegne av medlemmer i Hønseby-området på Nordre Seiland, av den 8.6.2011
4. Protest mot Grieg Seafoods søknad om tillatelse til oppdrett av laks i Veggvika i Hønsebyfjorden på Seiland, v/grunneiere av eiendommen Veggviken vestre i Veggvika, Hønseby på Seiland. (Gårdsnummer: 12 – Bruksnummer: 27), av den 27.6.2011 - Arvid Mathisen på vegne av grunneierne
5. Høringsutspill angående lakseoppdrett i Veggvika utenfor Hønseby i Hammerfest kommune - Kystpartiet i Hammerfest v/Anne Mette Bæivi, av den 25.6.2011

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Søknad fra Grieg Seafood AS om konsesjon for oppdrett av laksefisk i Veggvika - Hønsebyfjorden på Seiland

Søknaden fra Grieg Seafood AS har vert lagt ut til offentlig innsyn i Hammerfest kommune på Servicekontoret i perioden 1. juni til 31. august -011. (Kunngjort i Finnmark Dagblad og Norsk Lysningsblad den 18.6.og 24.6 -011).

Saken gjelder

Grieg Seafood AS søker om konsesjon for oppdrett av laksefisk (3600 tonn maksimal tillatt biomasse/MTB), i Veggvika – Hønsebyfjorden på Seiland i Hammerfest kommune. Behovet for en ny lokalitet skyldes rasjonalisering og effektivisering av lokalitetsstruktur(en) i selskapet.

Sakens bakgrunn og fakta

Søknaden fra Grieg Seafood AS om konsesjon for oppdrett av laksefisk i Veggvika på Seiland har vakt sterke reaksjoner lokalt, blant enkeltpersoner, lag og foreninger på nordre Seiland.

Hammerfest kommune har pr. 31. august -011 mottatt hele fire høringsuttalelser fra nordre Seiland: *grunneierne i Veggvika, Kystfiskarlag på nordre Seiland og Kystpartiet i Hammerfest. (Se vedlagte saksdokument nr. 2 - 5)*, samtlig går på det sterkeste i mot at Grieg Seafood AS gis konsesjon for oppdrett av laksefisk på den omsøkte lokaliteten i Veggvika på Seiland.

Argumentene er som følger:

- Vil føre til en forringelse av verdien på fritidseiendommene i Veggvika
- Ingen muligheter til å utvikle området som ferie/fritidsområde i fremtiden
- Reduserer verdien av et ev. sportsfiske og turistfiske i HøNSEBYFJORDEN
- HøNSEBYFJORDEN er en viktig fiskefjord for lokale kystfiskere på nordre Seiland,
- Et oppdrettsanlegg vil forringe kvaliteten på villfisken og redusere fisket
- Et oppdrettsanlegg vil være til hinder for utøvelse av fiske i HøNSEBYFJORDEN da det blir mange fortøyninger å ta hensyn til
- Tre kjente gyteplasser for kysttorsk i HøNSEBYFJORDEN, en rett under omsøkte lokalitet
- Veggvika er hekkelokalitet havørn, fjellvåk og vandrefalk, disse hekker nær ved omsøkte lokalitet
- I laksefiskesesongen er det fire godkjente lakseplasser med faststående bruk i HøNSEBYFJORDEN To av lakseplassene vil bli blokkert av fortøyninger fra et ev. oppdrettsanlegg
- Det er ikke inngått avtale med grunneiere om landfeste av fortøyninger til et ev. oppdrettsanlegg
- Et oppdrettsanlegg vil gi restriksjoner for ferdsel med båt i Veggvika og deler av HøNSEBYFJORDEN

Rådmannens vurdering

Den omsøkte lokaliteten i Veggvika på Seiland er avsatt som Akvakulturområde i kommuneplans arealdel – kystsonenplan 2010 – 2022. Lokaliteten er godt egnet til oppdrett av laksefisk, mht. strøm/vannutskifting, gunstige vindforhold, stor dybde, nærhet til infrastruktur (HøNSEBY, lakseslakteriet på Polarbase) osv. Grieg Seafoods ønske om og etablere seg i Veggvika vil styrke selskapets satsing/posisjon ytterligere i Hammerfest kommune i form av økt levering av laks til lakseslakteriet på Polarbase i Rypefjord, etablering en forsentral/base på det gamle fiskebruket i Kårhavn samt kjøp av varer og tjenester lokalt i Hammerfest. (Det fremgår ikke av søknaden hvor stor verdiskapning en ev. etablering i Veggvika vil gi lokalt, i form av arbeidsplasser, kjøp av varer og tjenester m.m.).

De innkommene høringsuttalelsene tar opp viktige problemstillinger knyttet til forholdet mellom lakseoppdrett og utøvelse av yrkesfiske som må tas på alvor. Det er allmenn kjent blant yrkesfiskere, og i forvaltningen, at oppdrett av laksefisk fører til forringelse av gyteplasser for villfisk v/forurensning fra forspill og fiskeskitt, kvalitetsforringelse av fiskekjøtt på villfisk (villfisk spiser oppdrettsfor) og redusert fiske på pga. endret vandringsmønster hos/av villfisk. Erfaringer fra andre oppdrettslokaliteter i Hammerfest kommune bekrefter dette, bla. i Jøfjorden og Vinnasundet (Grieg Seafood) på Seiland.

Oppdrett av laksefisk her har redusert fisket på villfisk i området. Jøfjorden og Vinnasundet var tidligere viktige fiske- og gyteplasser for bl.a. kysttorsk.

HøNSEBYFJORDEN er fra gammelt av kjent som en viktig gyte- og fiskeplass for kysttorsk. Et oppdrettsanlegg i Veggvika vil forringe fisket her. Kystfiskere i Hammerfest kommune har tidligere tapt mange fiskeplasser til oppdrettsnæringen og et oppdrettsanlegg i Veggvika vil påføre dem et ytterligere tap i form av et redusert fiske, kvalitetsforringelse på/av fisk m.m. Et oppdrettsanlegg vil også være til hinder for utøvelse av laksefisket i Veggvika, som har fire godkjente lakseplasser.

Veggvika er et populært feriested for grunneierne og andre, rikt på naturkvaliteter som god plass, stillhet og ro, gode fiskeplasser for laks og torsk, biologisk mangfold osv. Et lakseoppdrett vil forringe kvaliteten og markedsverdien på fritidseiendommene der. Jf. søknaden fra Grieg Seafood vil oppdrettsanlegget ligge ca. 150 m. fra de nærmeste hyttene (to hytter) og det er lett og se hvilken belastning dette vil gi mht. støy og lys osv fra anlegget, eiendommene vil bli tilnærmet ubrukelig til fritidsbruk.

(Det går frem av søknaden at søker ikke har vært i kontakt med grunneierne i Veggvika).

Veggvika og HøNSEBYFJORDEN, m/omland, har en stor rovfuglbestand. Sommeren 2004 ble det kartlagt fire kongeørnlokaliteter, to havørnlokaliteter og en jaktfalklokalitet i området Veggvika, HøNSEBYFJORDEN og VEGGEN. Det ble påvist hekking (unger i redet) i to av havørn og et av kongeørnredene. (Kilde: Kartlegging av hekkende rovfugl i Hammerfest kommune, - et samarbeid mellom Hammerfest kommune og NINA/Norsk institutt for naturforskning avd. Tromsø v/seniorforsker Karl B. Strann – 2004). Disse artene er sårbare for forstyrrelser i hekketiden.

Det at et område er avsatt som Akvakulturområde i Kystsoneplan betyr ikke at man automatisk kan etablere et fiskeoppdrett der. Det er vurderingen/avveiningen av de ulike bruker/interessekonflikter som, til enhver tid, er avgjørende for om hvorvidt et område kan tas i bruk til fiskeoppdrett. Hammerfest kommune er nest størst som oppdrettskommune i Finnmark (etter Alta) og en av de største fiskerikommunene i landet. Et oppdrett som går på bekostning lokale kystfiskerier i form av redusert fiske og forringelse av kvaliteten på fisken, er ikke ønskelig. Kystfiskerne i Hammerfest kommune (spes. de på nordre Seiland) har tidligere tapt mange gode fiskeplasser til oppdrettsnæringen og det er på tide at denne yrkesgruppen blir hørt/tatt på alvor.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hammerfest kommune v/Styret for Miljø- og utvikling går i mot at Grieg Seafood AS får/gis konsesjon for oppdrett av laksefisk på omsøkte lokalitet i Veggvika på Seiland.
2. Kystfiskere i Hammerfest kommune har tidligere tapt mange fiskeplasser til oppdrettsnæringen og et oppdrettsanlegg i Veggvika vil påføre dem et ytterligere tap i form av redusert fiske/fangst.
3. Veggvika er et populært feriested og et lakseoppdrett vil forringe kvaliteten og verdien på ferie/fritidseiendommene der

Saksbehandler: Christian Astrup Bakke
Saksnr.: 2011/1754-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
49/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg

- 1 Gjeldende reguleringsplan for Fiskerihavn i Rypefjord
- 2 Kartutsnitt fra kommunedelplan for omkjøringsalternativer for RV94
- 3 Mørenot Hammerfest — søknad om omregulering av areal
- 4 Kartutskrift

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Oppstart av reguleringsplan for Mørenot

Saken gjelder

Mørenot Hammerfest skriver i sin søknad av 26.08.11 at de ønsker å utvide sin virksomhet og vil derfor ha behov for å omregulere et større tomteareal.

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune har mottatt søknad om å regulere et areal bak Mørenot Hammerfest sitt hovedbygg, mot sjøfronten. Tiltakshaver, Mørenot Hammerfest, ser for seg en utvidelse av sin eksisterende tomt ved å fylle igjen tidligere slippområde i sjø for å kunne utvide sin virksomhet.

Grunnet bygge- og deleforbud i samband med valg av ny veitrasé for omkjøringsvei til Rv. 94, har tiltakshaver måttet vente med å videreutvikle sin tomt. Ettersom valgt veitrasé vil berøre deler av tomten i øst, ønsker tiltakshaver å etablere nytt areal mot sjøfronten.

Gjeldende plan for området, Fiskerihavn i Rypefjord, datert 28.10.92, viser at store deler av området er regulert til industri, men planen legger ikke til rette for at eksisterende båtslipp skal fylles igjen og brukes til landbasert aktivitet. Ny plan vil inkludere dette området.

Rådmannens vurdering

Det søkte området består i dag av et utfylt område mot sjøfronten som brukes til lagringsområde, samt et område som brukes til båtøpptekksplass for private. Omkringliggende tomter benyttes utelukkende av industribaserte virksomheter. Bygningene er gjennomgående lave. Hammerfest kommune stiller seg positiv til søknaden og konstaterer at det er ønskelig å videreutvikle industrien i dette området.

For å få helhetlig planlegging i området vil det være behov for å regulere et større område enn det som er skissert i søknaden. Det er et mål fra Hammerfest kommune å strukturere området slik at det fremstår som ryddig og estetisk pent. Det er ønskelig å få lagret så mye som mulig av virksomhetens utstyr innendørs.

Hammerfest kommune kjenner til at deler av tomten er oppført i grunnforurensningsdatabasen til Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif). Denne forurensningen kommer fra tidligere skipsindustri på tomten. Før tiltakshaver kan gå i gang med utbygging, vil det være påkrevd at tiltakshaver har fått godkjent tiltaksplan hos forurensningsmyndighetene som i denne saken er Fylkesmannen i Finnmark.

Hammerfest Havn KF har kommet med følgende kommentarer til saken:

- Deler av den eksisterende øpptekksplassen skal beholdes slik at man fortsatt har mulighet til å ta opp mindre båter. Øpptekksplassen er i dag om lag 25 meter bred og man tar utgangspunkt i å beholde 10 meter, mot tomten i øst. Det eksisterer ingen andre passende øpptekksplasser i området.
- Det er viktig å sikre fortsatt allmenn tilgang til molo og servicebrygge med kjøretøy.
- Havnebassenget har i dag begrenset dybde og det vil ikke være mulig å mudre sjøbunnen da denne består av fjell. Sprengning er ikke aktuelt grunnet store kostnader.
- Antall brygger i havnebassenget skal økes og dette kan forandre tilkomsten fra sjø.

Disse punktene vil følges opp i planprosessen.

Tiltakshaver skriver i sin søknad at det er en forutsetning å få kompensasjon av grunn både økonomisk og i form av nytt areal der grunnlaget er tapt areal ved vedtatt veitrasé. Hammerfest kommune kan ikke ta stilling til dette da det er Statens vegvesen som er ansvarlig for øpføring av ny ømkjøringsvei for Rv. 94. Eventuelle krav om erstatning ved tap av areal grunnet ny ømkjøringsvei for Rv. 94 vil bli håndtert av Statens vegvesen i forbindelse med videre planlegging av ømkjøringsveien.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for Miljø og utvikling anbefaler øpstart av detaljregulering etter Plan og bygningslovens § 12.1 og § 12.3 av området ved Mørenot Hammerfest. Planen skal tilrettelegge for utvidelse av virksomhetens disponible areal og bidra til å strukturere/forskjønne området.
2. Plangrensene fastsettes på reguleringsplanens øpstartsmøte.

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saksnr.: 2011/384-5/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
50/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 22/372 - Jenny Kummenejes vei 23 - oppføring enebolig - søknad om rammetillatelse
- 2 Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser
- 3 Situasjonsplan
- 4 Tegninger - snitt og fasade - plan 1. etasje og snitt - plan underetasje - fasader
- 5 Forslag til snitt terreng og høyder
- 6 snitt terreng og kotehøyder 22 372 3.3
- 7 Angående naboprotest 22/372
- 8 Forslag til snitt terreng og høyder 22/372 - Jenny Kummenejes vei 23
- 9 Nabovarsel - tiltak på eiendom 22/372
- 10 Innsigelse på nabovarsel

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av bolig i Jenny Kummenejes vei 23

Saken gjelder

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig søkes det om dispensasjon fra planbestemmelsene. Dette angående takvinkel/form og tillatt areal.

Sakens bakgrunn og fakta

Søknad om tillatelse

Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig i 2 etasjer i Jenny Kummenejes vei 23.

Tomta er 29.09 meter lang og har et areal på 547 kvm.

Bygget er 23.40 meter lang og 12 meter bred, samt har et bruksareal (BRA) på 347,8 kvm.

Målt fra midlere terrengnivå har bygningen en gjennomsnittelig gesimshøyde på 8 meter.

Forstøtningsmurens høyde, ned mot Snefrida Nilsens vei 56, er 3 meter.

Planstatus

Området er regulert i henhold til bebyggelsesplan for Fuglenesåsen Midt vedtatt 17.06.2010 til småhusbebyggelse og leilighetshus. Det omsøkte tomte er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I henhold til bestemmelsenes § 5 b skal landskapsmessige inngrep godkjennes av bygningsmyndighetene og skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling.

I henhold til bestemmelsenes § 7 skal bygningens plassering og utforming vurderes i forhold til landskap, vind og snødrift. Møneretningen skal som hovedregel være parallelt med terrenget, alternativt kan møneretningen være 90 grader på terrenget.

Bygningen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og bygningsmyndighetene godkjenner i hvert enkelt tilfelle plasseringen av bygningene. Bygningen skal også gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

På tomte skal det være minst 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet og ved opparbeidelse av utomhusareal skal skjæringer og fyllinger gis en tiltaende form. Det tillates ikke høyere murer enn 0.75 meter.

I henhold til bestemmelsenes §7.1 skal tillatt bebygd areal inklusiv garasje ikke overstige 40 % av tomtas areal. Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng og bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22-45 grader. Spesielt utformet tak i forhold til klimatilpasning skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter for bygninger med underetasje, målt fra midlere terrengnivå.

Garasje skal som hovedregel bygges fast i bolighus og skal være tilpasset hovedhuset i materialer, form og farge.

Naboenes merknader til søknaden.

Det er innhentet nabovarsel og det er innkommet innsigelser fra Snefrida Nilsens vei 56 og Jenny Kummenejes vei 19.

Naboen i Snefrida Nilsens vei 56 Rolf Johnny Nilssen mener at de to tomtene må bygges sammen. Dette fordi det er dette tomtene er beregnet til, ut i fra utforming og volum. Han er videre redd for helningsvinkelen på skråning og høyden på forstøtningsmuren ned mot huset hans.

Jenny Kummenejes vei 19 er ikke nabo, og han har derfor ikke fått nabovarsel. Han har imidlertid sendt kommunen et brev hvor han blant annet skriver at prosjektet må stoppes og at oppføring av et slikt vil bygg vil føre til verdi- og utsiktstap for hans bolig.

Plan og bygningslovens kapittel 19. dispensasjon.

Kommunen kan i henhold til Pbl § 19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

Ved vurdering om det skal gis dispensasjon fra planer skal statelige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer og lovens bestemmelser

om planer, når en direkte berørte statlig eller regional myndighet har utalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres i fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Her søkes det om dispensasjon fra planbestemmelsene § 7.1 angående takvinkel/form og tillatt bebygd areal.

I søknaden om tillatelse søkes det om pulttak med fall. Det vises til tiltaket i liten grad vil berøre naboene, da høyeste punkt vill ligge lavere enn om tiltakshaver skulle velge å bruke saltak opp mot 45 grader.

Det søkes også om økt tillatt bebygd areal. Etter planens bestemmelser vil det innenfor 40 % BYA kunne bygges 219 kvm. Her søkes om å få bygd 248 kvm, som skulle tilsi %-BYA på 45,3 %. Det omsøkte tilleggsarealet vil ligge i terrassearealet.

Rådmannens vurdering

Her søkes det om tillatelse til å oppføre en enebolig med sokkeletasje, som er større hva angår tillatt bebygd areal.

Bygget er langt, og når det da i tillegg er røstet på tvers av terrenget, så blir gesimshøyden vesentlig høyere enn hva som er tillatt i bestemmelsene. Dette fordi at skråningen er så bratt.

I henhold til bestemmelsene skal også boligen fortrinnsvis ha saltak.

I den vedlagte situasjonsplanen så er byggets plassering ikke målsatt hva angår avstand til tomtegrensa i Snefrida Nilsens vei 56, men slik vi ser det, i henhold til boligens plantegninger og eiendommens lengde, så er bygget nærmere enn 4 meter fra eiendomsskillet. Det vil si at her kreves det samtykke fra nabo.

I tillegg så er forstøtningsmuren, ned mot Snefrida Nilsens vei 56, 3 meter høy, som er vesentlig høyere enn hva som er tillatt i henhold til bestemmelsene.

Vi kan derfor konkludere med at, i henhold til planbestemmelsene, så er bygget for stort. Det har en takform som ikke passer inn i forhold til den øvrige bebyggelse (se vedlagt bilde) og er for øvrig for stort hva angår bebygd areal og gesimshøyde og at det må opparbeides for høye gråsteinsmurer for å få tilgjengelig uteareal.

Vi kan derfor også si at boligen er i strid med kommunes byggeskikkveileder og vedtekt for uterom.

Med bakgrunn i dette vil rådmannen foreslå at det ikke det ikke gis dispensasjon fra planens bestemmelser hva angår takvinkel, form og tillatt bebygd areal.

Det vil derfor si at det ikke gis rammetillatelse til oppføring av det omsøkte bygget med uteareal.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår styret for Miljø og Utvikling søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplanens bestemmelser for Fuglenesåsen Midt, for oppføring av bolig i Jenny Kummenejes vei 23.

Dette fordi at med oppføring av et slikt bygg så vil hensynene bak bestemmelsene det her søkes dispensasjon fra, bli vesentlig tilsidesatt.

Bygget er for stort og har en takform som ikke passer inn i forhold til den øvrige bebyggelse og terrenget er så bratt at det ikke kan opparbeides i henhold til planens bestemmelser.

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saksnr.: 2011/1469-5/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
51/11	Styret for miljø og utvikling	27.09.2011

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 16/480 Tyvenlia 145 - søknad om tillatelse til tiltak - nybygg
- 2 Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene
- 3 Kvittering nabovarsel
- 4 Tegninger

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen i Tyvenlia

Saken gjelder

I forbindelse med søknad om oppføring av bolig i Tyvenlia 145, søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Dette for en planlagt mønehøyde på 9,7 meter, målt fra gulv i sokkeletasje.

Sakens bakgrunn og fakta

Boligområde i Tyvenlia er regulert i henhold til reguleringsplan for Tyvenlia, vedtatt 19.05.2006.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 5 a), område fro boligbygging, tillates det oppført boliger med maks mønehøyde på 8,6 meter over ferdig gulv i sokkeletasje.

I henhold til fellesbestemmelsenes § 3 a) skal kotehøyder på alle inngangsnivå oppgis, og i henhold til § 3b) skal bebyggelsen gis en utforming og en utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Planlagt mønehøyde, som det søkes om dispensasjon fra, er 9,7 meter målt fra ferdig gulv i sokkeletasje.

I henhold til illustrasjonsplan for Tyvenlia skal ferdig gulv i inngangspartiet i underetasjen ha en kotehøyde på 59,7 meter over havet, mens det her søkes om å senke dette til 59,1 meter over havet.

Slik boligen søkes oppført vil ferdig mønehøyde flukte med nabohusene på oversiden av veien, og vil senke seg i forhold til terrenget.

For øvrig er det ingen hus på baksiden og det er et friområde på denne ene siden av tomta.

Søker har søknaden gitt følgende opplysninger om nabobebyggelsen:

- Tyvenlia 141: mønehøyde 59,9 m.o.h. og mønehøyde over gulv sokkel 9,2 meter
- Tyvenlia 143: mønehøyde 59,9 m.o.h. og mønehøyde over gulv sokkel 8,9 meter
- Tyvenlia 145: mønehøyde 59,1 m.o.h. og mønehøyde over gulv sokkel 9,7 meter.

Nabovarsel:

Det er innhentet nabovarsel fra naboene hvor de er blitt varslet om dispensasjonene. Det er ikke blitt registrert merknader fra naboene.

Plan og bygningslovens kapittel 19. Dispensasjon:

Kommunen kan i henhold til Pbl § 19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser, fastsatt i eller i medhold av denne lov.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres i fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjons konsekvenser for helse miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurdering om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har utalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Rådmannens vurdering

Slik vi ser det vil det forholdsvis høye bygget, ikke virke så høyt, da det vil passe inn i forhold til nabohusene og i forhold til omgivelsene.

Dette fordi at huset blir senket med 0,5 meter i forhold til illustrasjonsplanen.

Det at man senker huset vil også føre til at atkomsten vil bli bedre. Gulvet i garasjen vil da flukte med veien. Her planlegges det atkomst opp til hovedplanet, både via utvendig og innvendig trapp opp fra garasjen. Dette vil gjøre at forskriftens krav til tilgjengelighet vil kunne løses med en heis eller trappeheis.

For øvrig så er det heller ikke innkommet merknader om dispensasjonen fra naboene i boligfeltet.

Hva angår dispensasjon fra plan så skal det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Etter en nøye vurdering, mener vi at boligen vil passe inn i forhold nabobebyggelsen og til de omkringliggende omgivelsene samt tilfredsstille kravene til atkomst til hovedplanet via en trappeheis opp fra garasjen og opp til hovedplanet.

Med bakgrunn i dette foreslår rådmannen at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for oppføring av bolig med en mønehøyde på 9,7 meter målt fra gulv i sokkeletasje.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 19-2 vedtar styret for Miljø og Utvikling at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for oppføring av bolig i Tyvenlia 145 med en mønehøyde på 9,7 meter, målt fra ferdig gulv i sokkel.

Dette fordi at reguleringsplanens bestemmelser ikke blir i vesentlig tilsidesatt og at boligen vil passe inn i forhold til nabobebyggelsen og de omkringliggende omgivelsene, samt at boligen vil tilfredsstille kravene til atkomst via en trappeheis opp fra garasjen og opp til hovedplanet.

PS 52/11 Godkjenning av protokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte den 30.08.2011 godkjennes.