

Møteinnkalling

Utvalg: **Styret for miljø og utvikling**
Møtested: , Kommunestyresalen
Dato: 19.02.2013
Tidspunkt: 09:00

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

Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 8/13	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bolig - 16/495 Markveien 18
PS 9/13	Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser - utvidelse inntil 40% av opprinnelig grunnflate - Skippergata 27
PS 10/13	Strategiplan for tilsyn og sanksjoner (2012-2013)
PS 11/13	Dispensasjon fra parkeringkravet for hotellbygg på Strandparken
PS 12/13	Orientering om prosjekt "Ren Havn"
PS 13/13	Tildeling av næringstomt i Båtsfjordveien 14
PS 14/13	Søknad om eneboligtomt i Bekkeli
PS 15/13	Tildeling av rekkehusstomter i Mellomvannet boligfelt
PS 16/13	Diverse referatsaker
RS 13/1	Mulighetsstudie endelig 15.01.13
PS 17/13	Godkjenning av protokoll

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

Møtet er åpent for publikum!

Erik Johannessen
Leder

Saksbehandler: Bjarne Hammervoll
Saksnr.: 2012/489-36/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
8/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Klage på dispensasjon -oppføring av bolig i Markeien 18
- 2 Klage på tiltak på GNR.16 BNR.495, Deres ref 2012/489/25/ 16/495
- 3 Klage på vedtak om dipensasjon - oppføring av bolig i Markveien 18
- 4 Tiltak på 16/495 - Markveien 18
- 5 Rekommandert sending
- 6 Merknader til mottatt klage
- 7 Søknad om rammetillatelse
- 8 Situasjonsskart
- 9 Tegning_ny_fasade
- 10 Tegning_ny_fasade2
- 11 Tegning_ny_snitt2
- 12 Tegning_ny_snitt3
- 13 Tegning_ny_plan2
- 14 Tegning_ny_plan3
- 15 Tegning_ny_plan
- 16 Tegning_ny_snitt
- 17 Kommentarer til nabomerknader
- 18 Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i Markveien 18 - 16/495
- 19 Reguleringsbestemmelser

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan for en del av Rypefjord området

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bolig - 16/495 Markveien 18

Saken gjelder

MU's vedtak om dispensasjon for oppføring av bolig i Markveien 18 er blitt påklaget, derfor fremmes denne saken pånytt som klagesak.

Sakens bakgrunn og fakta

I sak 86/12 fattet MU den 27.11.2012 følgende vedtak:

Reguleringsplanen for del av Rypefjord med dens bestemmelser er fra 1974. Det er akseptert utnyttelsesgrad for boliger i skrånede terreng andre steder i Hammerfest på opptil 30 – 40 % de siste årene. Det er etterspørsel etter enebolig – tomter i byen og fortetting er ønsket utvikling.

Boligen er oppført 30 cm innenfor regulert byggegrense fra midt av gaten. Flere hus i gaten ligger nærmere gaten enn denne. Huset vurderes til å være planlagt optimalt utfra avstand til vei og muligheter for uteområder på tomten. Huset er søkt endret møneretning tilsvarende et nabohus, for å legge beslag på minst mulig utsikt for hus på øversiden. Tomten er regulert til boligformål og tiltaket har langt større fordeler for tiltakshaver og Hammerfests utvikling enn ulemper for naboer.

Utfra en helhetsvurdering av søknaden, vedtar styret for Miljø og utvikling at søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for del av Rypefjord med dens bestemmelser innvilges i medhold av plan og bygningslovens § 19-2.

Følgende klager er blitt registrert:

Torfinn Isaksen og Siv Helen Karlstad, Markveien 16 datert 08.12.2012

Viser til mottatt svarbrev datert 28.nov 2012 og har følgende kommentarer:

Vi registrerer at styret for Miljø og utvikling i Hammerfest kommune ikke har tatt hensyn til rådmannens forslag, ei heller klager fra berørte naboer. Med andre ord velger styret for Miljø og utvikling å bryte egne reguleringsbestemmelser samt Byggeskikkveilederen for Hammerfest kommune”. I tillegg bryter også vedtaket også med Plan- og bygningsloven.

Vi legger merke til at argumentasjonen for vedtaket begrunnes med at Hammerfest kommune har brutt reguleringsbestemmelser og Plan- og bygningslov tidligere, så da gjør man det gjerne igjen. Dette er etter vår mening en meningsløs og uholdbar argumentasjon.

På Hammerfest kommunes hjemmeside/politikk/MU-styret fremgår saksdokumentene i denne saken. Vi registrerer at kun et av våre tre brev er tatt med i dokumentasjon, og at dette brev heller ikke fremgår i sin helhet. Slik saksdokumentet er fremkommer, ser det ut for at vårt brev er kopiert inn i et dokument fra advokatfirmaet Finn AS.

Dokumentasjonen fremstår som meget uryddig og mangelfull.

Med bakgrunn i punktene over påklager vi vedtaket i styret for Miljø og utvikling, og viser videre til tidligere dokumentasjon.

- *Bakkenivå, byggehøyde og bygge størrelse*

Vi har som kjent både klaget på nivået det planlegges å bygge på og total byggehøyde. I følge reguleringsbestemmelsene for Rypefjord § 10 er det ikke tillatt å oppføre bygninger i mer enn 2 etasjer.

I tilsendte nabovarsel inkludert tegninger fremgår det ikke opplysninger som viser størrelsen på øverste etasje og derav kan man heller ikke avgjøre om den skal defineres som en etasje eller ikke. Vi ber om dokumentasjon på dette slik at det er mulig å fastslå om bygningen skal defineres som en 2 eller 3 etasjers bygning.

Når det gjelder nivået denne boligen er tenkt bygget på reagerer vi sterkt, og vi legger merke til at det i svaret ikke er kommet argumenter imot vår tidligere innsigelse.

For ytterligere å belyse dette aspektet vil vi vise til «Byggeskikkveileder for Hammerfest kommune», der det fremgår at «man må tilpasse bygg til naturen og ikke omvendt». Det er spesielt vist til at store fyllinger må unngås. I dette tilfelle synes det etter vår mening at tiltakshaver planlegger det stikk motsatte. Det planlegges en betydelig utfylling av tomten som vil medføre fyllings skråninger i størrelsesorden 1,5 – 2 m mot bl.a vår eiendom.

I begrunnelsen sier dere også at flytting av boligen på tomten er umulig.

Utsagnet i seg selv viser vel at man har «låst» seg til et tegningsforslag, type bolig, og at viljen til å vurdere andre løsninger ikke er tilstede i tillegg til at størrelsen på boligen i forhold til tomten er i største laget. I deres svar fremgår det at boligdelen har en grunnflate på ca 100m² + garasje på 37m², totalt ca 140m². Underetasjen har samme areal. Totalt for 1. og 2. etasje blir det ca 280m². I tillegg kommer lofts etasje. Vi har tidligere kommentert at det ikke foreligger tegninger for øverste etasje, men anslagsvis vil det kanskje dreie seg om et areal på ca 70m². Totalt for hele bygningen snakker vi om et areal på ca 350m². Det viser jo at det er en rimelig stor bygning som planlegges oppført. Med henvisning til § 8 i reguleringsbestemmelsene for Rypefjord, ber vi om dokumentasjon på at grunnflaten for bygningen ikke overstiger 20% av tomtearealet. Ut fra tilsendt skisse synes det tvilsomt.

Videre legger vi merke til at dere i begrunnelsen unnlater å imøtegå vår bemerkning i forhold til det visuelle inntrykk, hele Markveien tatt i betraktning. Slik boligen er planlagt vil den ikke følge den naturlige byggehøyden for boligene på nedsiden i Markveien, men stikke seg ut og få en takhøyde som er minst 2m over eksisterende byggehøyde. Vil også her vise til «Byggeskikkveileder for Hammerfest kommune» der det i avsnittet om bygningstilpasning fremgår at «nye bygg skal underordne seg det som er der fra før», og «områder har ofte noen gitte høyder eller linjer man må ta hensyn til».

I tillegg viser vi til plan- og bygningsloven § 29 - 2. Visuelle kvaliteter «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

- Avstand til nabogrense

Vi har også tidligere tilkjennegjort at vi ikke tillater bygging nærmere en 4 fra vår nabogrense. I telefonsamtale med Georg Liland i juni d.å, og etter å ha mottatt første nabovarsel, ble jeg informert om at definisjonen på denne avstanden var fra nabogrense til grunnmur, dette i følge plan og bygningsloven. Utfra samtalen ble jeg villedet til å tro at 4m grensa var å anse som avstand fra nabogrense til grunnmur og at eventuelle takutstikk, veranda, balkonger og andre utspring var noe jeg måtte akseptere kunne komme nærmere.

Jeg har i ettertid oppdaget og fått bekreftet fra Hammerfest kommune ved Bjarne Hammervoll at dette ikke stemmer.

I plan- og bygningsloven heter det i § 29-4: Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

Med byggverk er det å forstå at takutstikk, veranda må oppfattes som en del av byggverket.

Ut fra denne definisjon vil vi presisere at vi ikke aksepterer at noen del av byggverket kommer nærmere vår nabogrense enn 4m.

Til slutt vil vi presisere at vi ikke er imot oppføring av bolig i Markveien 18. Vi er og positiv til at Hammerfest kommune forsøker å tilrettelegge for fortetting av boliger i etablerte boligfelt.

Imidlertid henstiller vi til at den planlagte boligen i Markveien 18 tilpasses slik at den kan oppføres i henhold til eksisterende regelverk. Når det skal oppføres nye bygninger i gamle boligområder er det etter vår mening spesielt viktig å ta hensyn til nevnte regelverk og eksisterende boligmasse.

Vi vil selvfølgelig følge opp saken videre og om ikke vedtaket omgjøres vil også rettslige skritt vurderes.

Advokatfirma FINN AS datert 18.12.2012

1. Innledning

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken, senest vedtak om dispensasjon av 28.11.2012. På vegne av vår klient, Tor-Willy Larsen, fremsettes klage på vedtak om dispensasjon i saken, jf. forvaltningsloven § 28.

Vi mottok vedtak om dispensasjon 30.11.2012. Klagen er således satt frem rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd.

2. Grunnlaget for klagen

Vedtaket påklages for det første på bakgrunn av saksbehandlingsfeil. Etter forvaltningsloven § 17 første ledd skal kommunen påse at saken er "så godt opplyst som mulig" før vedtak treffes.

Styret for Miljø- og utvikling har ikke drøftet konsekvensen av en oppføring av den planlagte boligen i eiendomsskillet. Dette til tross for at administrasjonen i kommunen har satt frem innsigelser mot dette samt at naboer i Markveien har påpekt store konsekvenser ved at det bygges i eiendomsskillet. Styret har lagt til grunn at også andre boliger i området er bygget helt i eiendomsgrensa, og på bakgrunn av dette ikke drøftet konsekvensene ved å faktisk innvilge en slik dispensasjon. En slik unnlattelse har klart medført at saken ikke har vært "så godt opplyst som mulig" før vedtaket ble fattet og det foreligger således en saksbehandlingsfeil etter forvaltningsloven §17.

Videre påklages vedtaket med den begrunnelse at styret for Miljø og utvikling feilaktig har lagt til grunn at plan- og bygningsloven § 19-2 gir hjemmel for dispensasjon i denne saken.

For at dispensasjon etter § 19-2 skal innvilges er det et vilkår etter loven at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke "blir vesentlig tilsidesatt". Videre er det også et vilkår at "fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering". I Ot.prp.nr.32 (2007-2008) er det også presisert at "endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner", jf. punkt 6.19 om dispensasjon.

Tilsidesettelse av hensyn:

Når det gjelder bestemmelsene i reguleringsplanen som det er søkt dispensasjon fra, er det for det første bestemmelsen om utnyttelsesgrad som gjør seg gjeldende. Selv om tiltakshaver ikke har søkt dispensasjon fra § 8 i reguleringsplanen, må denne likefullt vurderes.

Hensyn bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad knytter seg naturlig nok til ønsket om å unngå store bygg i et trangt boligfelt til sjenanse for andre beboere, samt ivareta estetikk i området med tilsvarende størrelser på boligene. Det dreier seg her om en meget stor bolig hvor beregnet grad av utnytting er 38%, en meget høy økning fra reguleringsbestemmelsens grense på 20%. En økning på 18% i utnyttelsesgrad, altså en nær dobling, må klart regnes som en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak reguleringsbestemmelsen. Særlig hensett til områdets allerede tette bebyggelse samt nåværende bebyggelses utnyttelsesgrad.

En tillatelse til å bygge i dobbelt størrelse enn reguleringsplanens vedtatte utnyttelsesgrad vil kunne føre med seg en vesentlig endring i områdets generelle estetikk og boligens størrelser dersom flere slike dispensasjoner skulle innvilges. En slik vesentlig tilsidesettelse av formålet bak reguleringsbestemmelsen burde derfor vært søkt gjennom endring av reguleringsbestemmelsen og ikke gjennom dispensasjon ettersom den fører med seg en "endring [...] av betydning", jf. Ot Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Videre gjør bestemmelsene i reguleringsplanen om bebyggelse i eiendomsgrensen seg gjeldende for vurderingen av vesentlig tilsidesettelse av hensyn. Her er det hensyn til vegsystemet og trafikken, samt miljøhensyn som skal ivaretas. Det er innvilget dispensasjon til å bygge helt i eiendomsgrensen som også er eiendomsskillet mot veien. Markveien er en meget smal gate hvor det allerede er problematisk med fremkommelighet grunnet parkering av biler langs gaten.

Videre fungerer det området hvor det er planlagt innkjøring til ny bolig i dag som en del av deponeringsplassen for snø på vintertid. Ved å bygge helt i veiskillet vil deponeringsplassen forsvinne, og herunder skape vanskelige brøyteforhold og også potensielle faresituasjoner.

Det aktuelle området fungerer for øvrig også som snuplass for tyngre kjøretøy, herunder søppelbiler, og en fjerning av denne kan lett skape farlige situasjoner ved et større kjøretøy må rygge ned gaten.

Etter overnevnte synes det klart at hensyn til vegsystemet, trafikken og miljøet vesentlig tilsidesettes ved at boligen plasseres der den per i dag er planlagt. Her må også nevnes at rådmannen i sin innstilling gjorde klart uttrykk for at ulempene med dispensasjonen ville være klart større enn fordelene. Styret for Miljø- og utvikling har valgt å se bort fra denne innstilling til tross for at den gir inntrykk av en vesentlig mer grundig behandling av saken enn den styret selv har foretatt.

Ulemper versus fordeler:

Når det gjelder fordelene versus ulempene ved en dispensasjon, jf. § 19-2, må fordelene for å sikre etterspørsel etter eneboliger, samt fortetning som må veies mot ulempene ved boligens størrelse og plassering.

Det bestrides ikke fra vår klients side at det er viktig å sikre utbygging og fortetning i Hammerfest kommune. I så måte stiller vår klient seg positiv til en utbygging i Markveien 18. Det må imidlertid legges vekt på at den planlagte boligen vil bli lagt

større enn de andre boligene i området og slik skjære kraftig med estetikken i området. Videre vil boligens planlagte høyde komme i konflikt med vår klients utsikt, selv om møreretningen er søkt oppført 90 mot veien.

Videre er det et vesentlig poeng at når huset er planlagt bygget helt inntil eiendomskillet mot veien fører dette med seg vesentlige ulemper for alle beboerne i Markveien, samt potensielle faresituasjoner ved vanskeliggjort fremkommelighet. Her vises til drøftelsen ovenfor vedrørende fremkommelighet og snødeponi. Det bemerkes for øvrig at styret for Miljø- og utvikling ikke har drøftet konsekvensen av en oppføring i eiendomskillet, men lagt til grunn at også andre boliger i området er bygget helt i eiendomsgrensen, og at det således må innvilges dispensasjon også i dette tilfellet, jf. vedtakets andre avsnitt. Dette kan ikke i seg selv være en begrunnelse for å innvilge dispensasjon og fordelene kan ikke sies å være, "tilstrekkelig spesifisert og klart angitt", jf. SOM-2011-1023.

Det presiseres også at eier av Markveien 18 ervervet eiendommen fullt vitende om den reguleringsplan som foreligger for området. Eier har likevel kjøpt eiendommen og kan således ikke ha en berettiget forventning om å få tilkjent en dispensasjon. Det må foreligge klart større fordeler enn ulemper for at en slik skal kunne gis.

Overnevnte viser at fordelene ikke kan regnes for "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering", jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Avslutningsvis bemerkes at styret for Miljø- og utvikling heller ikke synes å ha drøftet andre alternative løsninger for oppføringen av boligen. Med de store ulemper dispensasjonen fører med seg, burde alternative løsninger vært drøftet. Vår klient har tidligere satt frem forslag knyttet til muligheten for å enten senke huset eller flytte huset lengre vest for å unngå utsiktstap, samt legge adkomst til boligen fra en annen vei enn Markveien. Uansett bør det være mulig å føre opp boligen lengre fra Markveien slik at den ikke oppføres helt inntil eiendomskillet mot veien.

3. Forslag til løsning

Vår klient ønsker å komme frem til en alternativ løsning som vil kunne aksepteres av både naboer og tiltakshaver. Vår klient ser behovet for å bygge flere boliger i Hammerfest og således skape utvikling i kommunen, men dette må ikke gå på bekostning av de som allerede bor i kommunen.

Et alternativ til dagens planlagte oppføring vil være å redusere boligens totale størrelse, flytte huset fra veien, samt senke huset. Boligen vil da ikke fremstå som betraktelig mye større enn de andre boligene i området og dagens deponeringsplass for snø vil kunne forbli og således ivareta sikkerhet og tilgjengelighet for beboerne i Markveien.

4. Krav om oppsettende virkning og midlertidig stans av bygging

Det kreves at vedtaket gis oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42. Dette for å hindre at oppføringen av boligen påbegynnes mens klagesaken er til behandling og slik minimerer kostnadene for tiltakshaver.

5. Avsluttende merknader

Det foreligger saksbehandlingsfeil ved at saken ikke har vært tilstrekkelig opplyst før vedtak ble fattet, j. forvaltningsloven § 17 første ledd.

Videre vil den innvilgede dispensasjonen medføre at hensynene bak bestemmelsen det

dispenseres fra "blir vesentlig tilsidesatt", og fordelene ved dispensasjonen kan ikke regnes for å være "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering", jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Styret for Miljø og utvikling har ikke sannsynliggjort at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke "blir vesentlig tilsidesatt", ei heller at "fordelene ved å gi dispensasjon [er] klart større enn ulempene etter en samlet vurdering". Styret har hverken vektlagt rådmannens innstilling eller drøftet alternative løsninger for oppføringen av boligen. Styret har heller ikke vurdert spørsmålet om sikkerhet og tilgjengelighet.

Det anmodes om at kommunen omgjør sitt vedtak, slik at dispensasjon knyttet til boligens størrelse samt plassering ikke innvilges. Om slik omgjøring ikke finner sted, skal klagen sluttbehandles hos Fylkesmannen.

På vegne av vår klient nedlegges det også krav om dekning av saksomkostninger om vedtaket blir endret, jfr. fvl. § 36.

Vi imøteser Deres behandling av denne klage.

ByggTjeneste AS datert 16.01.2013

Merknader til mottatt klager

Svar til klage på dispensasjon – oppføring av bolig i Markveien 18.

Ved kommunens behandling av byggesøknaden i MU – vedtak i sak 86/12 ble naboklagene ikke tatt til følge. Byggesaken ble i sin helhet godkjent slik som omsøkt fra vår side.

Argumentasjonen for i innlevert klage er etter vår vurdering vesentlig den samme som er fremmet tidligere og uten nye momenter.

Vi viser derfor til vår tidligere gjennomgang og uttalelse mht. naboklagene, og finner det ikke nødvendig å gjenta dette på nytt.

Vi ønsker imidlertid å knytte en kommentar til noen av punktene som vi mener er ikke relevant for tiltaket, eller er direkte feil.

- Ref. pkt.2 avsnitt 8: Det er kun garasjen som vil bli oppført i eiendomsgrensen mot veien. Boligdelen er i avstand 9,7m fra senter vei. Tiltaket har dermed ingen innvirkning på dagens situasjon og vi kan heller ikke se at det medfører begrensninger for eventuelle kommunale tiltak for å bedre fremkommelighet og parkeringsforhold.

- Ref. pkt.2 avsnitt 9: Argumentasjon mht. snø deponi er etter vår vurdering ikke relevant. Dersom tomten og snuplassen i dag benyttes til snø deponi er dette ikke i overenstemmelse med tiltenkt bruk av arealene. Da må det finnes alternativ løsning på snø deponeringen.

- Ref. pkt.2 avsnitt 10: Snuplassen blir ikke berørt av tiltaket. Det er kun skråningene fra snuplassen og inn mot garasjen som vil bli fylt opp for etablering av innkjørsel til garasjen. Fra dagens snuplass til yttervegg garasje vil det være ca. 2,5 m. Dvs. ingen endring ut fra dagens situasjon.

- Ref. pkt.2 avsnitt 14: Bygningen ligger i avstand 9,7m fra senter vei. Det er uriktig å hevde at dette vil føre til faresituasjoner og vanskeliggjøre fremkommeligheten på veien.
- Ref. pkt.5 avsnitt 1: Dette må ref. seg kun til MU sin behandling. I forbindelse med byggesøknaden er gjennomført nabovarsling, det er gitt svar på spørsmål og avholdt direkte møter med naboene, for best mulig belysning av tiltaket.

Rådmannens vurdering

I klagen fra Torfinn Isaksen, Markveien 16, vises det til at styret for Miljø og Utvikling i sitt vedtak bryter med reguleringsbestemmelsene og Byggeskikkveielederen for Hammerfest kommune. Styret for Miljø og Utvikling er delegert myndighet til å fatte vedtak i forbindelse med søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven og har derfor myndighet til dispensere fra reguleringsbestemmelsene.

Hva angår nabomerknader og kommentarer til disse merknadene er det ansvarlig søker, ByggTjeneste AS, som har ansvaret for å fremme disse i forbindelse med søknad om dispensasjon. Vi har vi registrert flere brev og meldinger en hva som er blitt opplistet i oversikten fra ByggTjeneste, disse er blitt tatt med i våre vurderinger da vi behandlet søknaden om dispensasjon.

Hva angår mønehøyde og utsikt er dette vist i snittegning A-A, datert 03.09.12. Denne viser at møne er 1,2 meter høyere enn ferdig gulv i Markveien 13, slik at bygget i Markveien 18 ikke vil være til vesentlig sjenanse for utsikten i området da man vil ha utsikt over møne på Markveien 16. For øvrig er utsikt ikke er krav i tettbebygd strøk, men vi forøker å tilrettelegge utbyggelsene slik at man har utsikt over nedenforliggende bygg ved at man kan se over taket fra hovedetasje på oven forliggende bygg.

Hva angår antall etasjer i Markveien 18 er det i henhold til tegningsgrunnlaget oppgitt at hovedplanet har et beregnet areal (BRA) på 147,2 m² mens loftet har et beregnet areal (BRA) på 44,8 m². Det vil si at arealet på loftet er mindre enn 1/3 del av hovedplanet og da blir loftet ikke beregnet som etasje og det vil da si at Markveien 18 søkes oppført med bygg i 2 etasjer.

Hva angår nivået dette bygget søkes oppført på, så mener vi at det her er blitt forsøkt imøtekommet ved at det søkes oppført med underetasje og at det er tilgjengelig atkomst til hovedplanet.

Hva angår fyllinger og skråninger mellom Markveien 16 og 18 fremkommer dette ikke detaljert snitt tegninger som viser dette men dette vil bli prosjektert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Hva angår utnyttelsesgrad på 38 % er dette opplyst i søknaden og MU har i sitt vedtak gitt dispensasjon fra dette.

Hva angår visuelle kvaliteter som høyde, plassering og utforming har MU i sitt vedtak tatt stilling til dette da det er blitt gitt dispensasjon.

Hva angår bygging nærmere nabogrense enn 4 meter så gjelder dette ikke for terrasse som har gjennomsnittlig høyde som er mindre enn 0,5 meter. Slik at en markterrasse vil ikke utløse krav om naboerklæring, selv om terrassen er nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Hva angår takutstikk og veranda så kan det kreves naboerklæring så fremt dette stikker mer 1 meter ut i fra vegglivet og er nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense.

I henhold til vedlagte plan-, snitt- og fasadetegninger og situasjonsplan kan vi ikke se at det er noe byggverk som er nærmere enn 4 meter fra eiendomsskille mellom Markveien 16 og 18.

Advokatfirma FINN på klager vedtaket blant annet på grunn av saksbehandlingsfeil og viser til Forvaltningslovens (FVL) § 17 første ledd, hvor det står at kommunen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes.

Saksframlegget og rådmannsvurdering bygger på reguleringsplanens med dens bestemmelser, mens MU`s vedtak viser til forholdene slik bebyggelsen i Markveien er blitt oppført og har begrunnet sitt vedtak i henhold til dette. Det vil si at bebyggelsen og veien i området hvor Markveien 18 skal oppføres stort sett ikke er oppført i henhold til reguleringsplanen og ut i fra dette har MU begrunnet sitt vedtak. Vi mener derfor at sakens bakgrunn og fakta er blitt belyst i saksframlegget og at det er foretatt en vurdering hvor det er blitt konkludert med et forslag til vedtak.

MU er blitt delegert fullmakt til å behandle søknader dispensasjon i henhold til Plan og bygningsloven slik at MU derfor kan fatte vedtak om dispensasjon i hnehold til Plan og bygningslovens § 19-2, så fremt at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vil si at i henhold plan og bygningslovens § 19-2 så har MU utfra ovenfor nevnte redegjørelse, hjemmel til å fatte vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan.

I henhold til situasjonsplanen så vil det bli ca 4 meter fra boligen til veien slik den er blitt bygd, slik at ut i fra dagens situasjon så vil trafikkforholdene ikke bli forverret ved oppføring bolig Markveien 18. I tillegg så vil det bli bygd en dobbelgarasje slik at det derfor vil bli lagt til rette for at det ikke skal være behov for å plassere flere biler i gata.

Hva angår utsikt er dette blitt beskrevet ovenfor i dette saksframlegget og som vist på vedlagte snitt tegninger så vil mønet i Markveien 18 komme 1,2 meter over gulvet i hovedplanet i Markveien 13, og dermed vil boligen ikke ble vesentlig til sjenanse.

Senkning vei og plassering av boligen ble belyst i forhåndskonferanse, hvor det ble konkludert med at dette var uavklarte forhold. Gjennom søknadsprosessen har tiltakshaver og ansvarlig søker vært i kontakt med Hammerfest kommune og fått opplyst at dette lar seg vanskelig gjøre slik veien og infrastrukturen er blitt opparbeidet.

Krav om oppsettende virkning og midlertidig stans av bygging. Såfremt MU opprettholder sitt vedtak så vil saken bli oversendt fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse. Skulle MU omgjøre sitt vedtak, så vil det bli tatt stilling til oppsettende virkning, før det blir gitt igangsettingstillatelse.

Hva angår krav om dekning om saksomkostninger, jfr. fvl § 36, så vil dette bli tatt stilling til såfremt vedtaket blir endret.

Ut i fra ovenfor nevnte vurderinger mener vi at det ikke foreligger saksbehandlingsfeil jfr. Fvl. § 7 første ledd og at MU har med sin behandling sannsynliggjort at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres i fra, ikke er blitt vesentlig tilsidesatt og at det ikke er vesentlig ulemper med å gi dispensasjon. Med bakgrunn i dette tilrår Rådmannen at vedtaket om innvilget dispensasjon fra reguleringsplan opprettholdes.

Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for Miljø og Utvikling opprettholder vedtaket om dispensasjon fra reguleringsplan for Ytre Rypefjord for oppføring av bolig i Markveien 18 og tar derfor ikke klagen til følge.

Dette fordi at saken er blitt tilstrekkelig belyst før vedtaket ble fattet jfr. Fvl. § 17 første ledd og at vedtaket i henhold til Plan og bygningslovens § 19-2 viser at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres i fra ikke blir vesentlig tilsidesatt samt at vedtaket om oppføring av bolig slik den er omsøkt i Markveien 18 ikke medfører vesentlige ulemper for trafikkforholdene og naboene.

Saksbehandler: Åsta Amundsen
Saknr.: 2011/1765-3/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
9/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om tiltak uten ansvarsrett
- 2 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om tilbygg på inntil 40%.
- 3 Nabovarsel
- 4 Situasjonsskart
- 5 Tegninger - dårlig kvalitet
- 6 Midlertidig svarbrev
- 7 lovhjemmel pbl.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan med bestemmelser for Hammerfest sentrum

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser- utvidelse inntil 40 % av opprinnelig grunnflate - Skippergata 27

Saken gjelder

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende garasje som er tilbygg til boligen i Skippergata 27, og søker om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for området.

Skippergata 27 omfattes av sentrumsplan med bestemmelser vedtatt 4.9.2003, hvorav § 3 er gjeldende for denne konkrete saken, som inngår i området for småhusbebyggelse S25.

Sakens bakgrunn og fakta

Boligen i Skippergata 27 er en typisk gjenreisningsbolig bygget i 1949, i 2 etasjer med loft. Tomtearealet er på 301,8 kvm i målebrev fra 1952. I hht. denne var avstanden fra boligen og mot tomtegrensen til Skippergata 29 på 4,2 meter. Opprinnelige hadde boligen en grunnflate på 70 kvm, som totalt den gang ga 127 kvm samlet i alle etasjer.

I 1987 ble det gitt tillatelse til å bygge garasje på 20 kvm, og grenser helt opp til naboeiendommen slik den fremstår i dag. Denne utvidelsen ga en økning av opprinnelig grunnflate med 18%.

Naboer er varslet i hht. pbl. § 21-3.

Med den nye omsøkte utvidelse vil garasjen(ny og gammel garasje)totalt være på 49 kvm, og utgjøre en total utvidelse på med 70 % fra de opprinnelige 70 kvm av boligen fra 1949.

I byggetillatelsen fra 1987 ble garasjen bygget helt i nabogrense, og det ble krevd at garasjen måtte skilles fra boligen med en B30 vegg eller bedre og at det ikke skulle settes inn vinduer i veggene mot Skippergata 29.

Rådmannens vurdering

Reglene om grad av utnytting hører til plan- og bygningslovens regler om arealbruk, og viser til byggt teknisk forskrift § 3-2. Bestemmelsene til sentrumsplanen har ingen bestemmelser om dette, men det er gitt en bestemmelse om hvor mye boligene i det aktuelle området kan utvides med (40 %).

3-2. Grad av utnytting

Grad av utnytting kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- a) Bebygd areal (BYA)*
- b) Prosent bebygd areal (%-BYA)*
- c) Bruksareal (BRA)*
- d) Prosent bruksareal (%-BRA).*

Selv om gjeldende reguleringsplan ikke har fastsatt grad av utnytting, er dette regler som hører til plan- og bygningslovens regler for arealbruk. Grad av utnytting er sammen med arealformål og planbestemmelser, viktige premisser for utvikling av et område med hensyn til bærekraftig stedsutvikling.

Arealplanene har avgjørende betydning for hvordan en eiendom kan utnyttes, og dermed for eiendomsverdien. Høy utnyttelse gir som regel høyere eiendomsverdi. Grunneier ønsker gjerne høy utnyttelse av sin eiendom, mens samfunnet legger vekt på bokkvalitet, harmonisk helhet og hensyn til omgivelser.

Det kan også være hensiktsmessig å fastsette MUA, for å sikre at den ubebygde delen av tomta er egnet til uteopphold, se § 3-3,ref.

§ 3-3. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boliger, skoler, barnehager mv bør det angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal. MUA angis i m² pr bolig/skole/barnehage mv og skrives MUA = 00 m². Det samme gjelder også for andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette minste uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal

Utvidelsen av garasjen er en forlengelse av eksisterende garasje, og pga. av dens beliggenhet vil den ikke være ødeleggende for øvrig utnyttelse av tomta, eller til sjenanse for omgivelsene.

Uteoppholdsareal som er den delen av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering er tilstrekkelig stort, samtidig som det er egnet til dette formålet.

Bygningsmyndigheten mener at hensynet i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis fra plan- og bygningslovens § 29-4. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering dersom det skal gis dispensasjon (PBL § 19-2). De grunner som taler for dispensasjon er vurdert opp mot de grunner som taler mot dispensasjon, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Grunneier får her god utnyttelse av sin eiendom, som det samtidig legges vekt på bokvalitet, harmonisk helhet og hensyn til omgivelser.

I forholdet til plassering av garasje i eiendomsgrensen er brannvern hensynet også vurdert ved 1. gangs bygging av garasjen i 1987. Brannsikring kan her oppnås og bygningsmyndigheten har vurdert tiltaket under forutsetning av at de branntekniske forhold er og blir ivaretatt.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten vil anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §3 hva angår % tilbygg av opprinnelig grunnflate. Dispensasjon fra avstand til eiendomsgrense gis under forutsetning av at de branntekniske krav i henhold til teknisk forskrift ivaretas.

Rådmannens forslag til vedtak:

I hht. plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for sentrumsplan for utvidelse av garasje som omsøkt i Skippergata 27.

Det gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 29-4 for plassering nærmere enn 4 m fra eiendomsgrense. Tillatelsen er gitt under forutsetning av at de branntekniske krav i henhold til teknisk forskrift kap.11 blir ivaretatt

Saksbehandler: Arild P. Johansen

Saksnr.: 2013/225-2/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
10/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Strategiplan for tilsyn og sanksjoner (2013-2014)

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Strategiplan for tilsyn og sanksjoner (2013-2014)

Saken gjelder

Ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven trådte i kraft den 1. juli 2010 noe som medfører at det er vedtatt skjerpede krav til kommunens ansvar vedrørende tilsyn i byggesaker, særlig lovens kapittel 25 og SAK10 kapittel 15.

Sakens bakgrunn og fakta

Alle landets kommuner er, gjennom endringer i plan- og bygningsloven, pålagt å føre tilsyn i byggesaker og planen er utarbeidet etter krav til saksbehandlerforskriften SAK10, § 15-1.

Kommunen skulle allerede, ifølge plan og bygningsloven, hatt utarbeidet strategiplan for tilsyn.

Kommunen må/ skal føre tilsyn i større grad enn tidligere og det er gitt regler om når tilsyn skal føres og at kommunen skal ha en strategi for tilsynet. Kommunens tilsyn skal være et viktig bidrag til bedre kvalitet i bygg og skal avdekke feil, være lærende for tiltak og tiltakshavere samt bidra til bedring i byggenæringen og at tiltakene følger regelverket.

I følge plan- og bygningsloven, SAK 10, kapittel 15, fremgår det at kommunen skal utarbeide tilsyn etter plan- og bygningsloven, § 25-1, hvor kommunen skal ta stilling til følgende;

1. målsetninger og rutiner for det kommunale tilsynet
2. organisering
3. utvelgelse og prioriteringer av fagområder, sakstyper, temaer mv.

Det er videre, med henvisning til SAK 10, veiledningen, anbefalt at tilsynsstrategien tas opp til politisk behandling. Dette da krave om tilsyn vil kunne kreve kostnader i form av merarbeid og eventuelt innleie av ekstern kompetanse.

Videre, med henvisning til forvaltningsrevisjon av saksbehandling av byggesaker i Hammerfest kommunen, er dette tiltaket å anse som en oppfølging av forvaltningsrevisjonens forslag til forbedringsområder. Strategiplan for tilsyn og sanksjoner er å anse som en oppfølging av to av punktene i forvaltningsrevisjonens forslag til tiltak:

- rutiner for behandling av byggesaker som er oppdatert i forhold til gjeldende plan- og bygningslov
- rutiner for rapportering om byggesaksbehandling til politisk nivå

Videre vil kommunen kunne, ved å oppnå målsettingen i strategiplanen, kunne forvente at søknadene blir bedre om mer komplett enn dagens erfaring, noe som vil kunne være med på å redusere saksbehandlingstiden, kfr. Forvaltningsrapportens tiltak, pkt. 8:

- tiltak som sikrer at saksbehandlingen skjer innenfor lovfestede tidsfrister

Ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven trådte i kraft den 1. juli 2010 noe som medfører at det er vedtatt skjerpede krav til kommunens ansvar vedrørende tilsyn i byggesaker, særlig lovens kapittel 25 og SAK10 kapittel 15.

Rådmannens vurdering

Endringer i plan- og bygningsloven, byggesaksdel, innskjerper og pålegger kommunen skjerpede krav til kommunens ansvar vedrørende tilsyn i byggesaker. Kommunen har, i tråd med anbefalingene fra "Direktoratet for byggekvalitet" og med henvisning til hjemmel i plan- og bygningsloven, utarbeidet strategiplan for områder som det spesielt skal føres tilsyn med.

Utarbeidet plan gjelder fra den vedtas og vil gjelde ut 2014.

Det skal i strategiplanens planperioden spesielt føres tilsyn med:

- universell utforming
- energibruk

I tillegg videreføres satsingsområde for 2011-2012 til å også gjelde for strategiplanens planperiode:

- sluttdokumentasjon
- avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser

i strategiplan for 2013-2014.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret i Hammerfest kommune vedtar ”Strategiplan for tilsyn og sanksjoner” som kommunens strategiplan for tilsyn og sanksjoner for tidsrommet 2013-2014.
2. Strategiplan skal revideres i løpet av januar 2015.
3. Strategiplanen trer i kraft umiddelbart.

Saksfremlegg

Saksbehandler: Odd Edvardsen

Saksnr.: 2012/1427-9/

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
11/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Smarthotel Hammerfest - ny søknad om dispensasjon fra parkeringskrav
- 2 Søknad om fritak fra parkeringskrav for hotellbygg

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Reguleringsplan og bestemmelser for Findusområdet – Strandparken.
Parkeringsvedtektene.
Søknad fra Alliance Arkitekter datert 27.06.12.

Dispensasjon fra parkeringskravet for hotellbygg på Strandparken

Saken gjelder

Ny søknad fra Alliance Arkitekter AS om dispensasjon fra parkeringskravet ved bygging av et hotell på Strandparken.

Sakens bakgrunn og fakta

Tidligere søknad og behandling.

I brev av 27.06.12. søkte Alliance Arkitekter AS, på vegne av Smart Hotels Holding AS, om dispensasjon/fritak fra parkeringskravet i forbindelse med en planlagt bygging av et hotell på Strandparken, nord for AKS.

Saken ble behandlet av Styret for miljø og utvikling i sak 75/12 i møte den 25.09.12. Her ble følgende vedtak fattet:

Styrer for miljø og utvikling ser positivt på at det vises interesse for å bygge et nytt hotell i Hammerfest sentrum, og Smarthotels konsept vil kunne styrke byens tilbud til næringslivet og andre.

Styret for miljø og utvikling mener imidlertid at det ikke er riktig, ut fra prinsippene om likebehandling og forutsigbarhet i forvaltningen å dispensere fra parkeringskravene i kommunens parkeringsvedtekter. Søknaden fra Smarthotel avslås derfor.

Vedtaket gjelder også for eventuelle andre søkere på samme hotelltomt.

Vurderingene av eventuelle endringer i parkeringskravene ved bygging i Hammerfest kommune, vil bli gjort i forbindelse med arbeidet med delplan for Hammerfest og Rypefjord.

For historikk om saken for øvrig, se vedlagte saksframlegg til sak MU-sak 75/12.

Ny søknad.

I brev av 04.01.13. søker Alliance Arkitekter AS på nytt om dispensasjon fra parkeringsforskriftene for bygging av et hotell på samme tomt som forrige søknad. Denne gangen søker de ikke om fritak fra parkeringskravet, men om en reduksjon i forhold til kravet.

Det opplyses at det planlegges et hotell med 176 rom. I tillegg kommer areal til lobby, service, kjøkken og restaurant til maks 80 personer. Bebyggelsen utgjør ca.4870 m². Det søkes om å få redusert kravet for parkeringsplasser pr. hotellrom fra 0,5 til 0,2. Det søkes også om å få redusert kravet for parkeringsplasser pr. ansatt fra 0,4 til 0,2, samt fritak fra parkeringskravet for restaurantdelen og ansatte ved restauranten.

Den nye søknaden er altså ikke en søknad om fullstendig fritak, men en søknad om reduserte krav til parkering/frikjøp. Med utgangspunkt i de opplysninger som framkommer i søknaden, vil det bli et krav om å betale kr.7.428.564,- i frikjøp (kr.206.349,- pr. plass x 36 plasser), dersom MU innvilger søknaden. I det oppsettet som Smart Hotel angir i søknaden, ville det i henhold til parkeringsvedtektenes krav medført et krav om frikjøp av 111 plasser, til sammen kr.22.904.739,-.

En viktig del av søkers argumentasjon for å få innvilget ønsket om reduserte krav til parkering, går på det at hotellet ikke har behov for å tilby egne parkeringsplasser til gjester eller ansatte. Det opplyses også at hotellrommene er 40-50 % mindre enn vanlige hotellrom, noe som gjør at det vil bli flere rom enn andre hotell med tilsvarende bebygd areal. Det vises også til at parkeringsnormene for hotell i en rekke andre byer i Norge er mye lavere enn i Hammerfest, fra 0 til 0,3 plasser pr. rom, samt at Hammerfest kommune vurderer å redusere parkeringskravet for hotell, og at en dispensasjon og reduksjon her vil kunne forsere framtidige vedtak.

Den forrige søknaden fra Alliance Arkitekter AS ble unntatt offentlighet etter søkers ønske. Denne statusen ble senere opphevet, også dette etter søkers ønske. Denne søknaden er ikke unntatt offentlighet.

I henhold til den reviderte plan- og bygningsloven, som ble gjort gjeldende fra 2010, er det forutsatt at ordningen med parkeringsvedtekter skal opphøre og erstattes med planbestemmelser. Det er derfor forutsatt at ordningen med egne parkeringsvedtekter opphører, og at de nye reglene bakes inn i planbestemmelsene for delplan for Hammerfest og Rypefjord, som nå er under utarbeidelse og sannsynligvis vil bli vedtatt i løpet av 2013. Det er derfor lite aktuelt/hensiktsmessig å starte en prosess med endring av vedtektene nå, som da i så fall vil gjelde bare noen måneder.

Rådmannens vurdering

Da den opprinnelige søknaden fra Alliance Arkitekter AS ble behandlet av MU i september, var spørsmålet om det skulle gis fullstendig fritak fra kravet om bygging av parkeringsplasser, og også fritak fra kravet om frikjøp av parkeringsplasser, for Smart Hotels hotellbygg på Strandparken. Selv om MU var positiv til planene om hotellbygg, ble søknaden avslått. Argumentene for avslag var prinsippene om likebehandling og forutsigbarhet i forvaltningen. Det kom likevel fram under behandlingen at det var et ønske om å legge til rette for at byggingen kunne skje.

I den nye søknaden angis det at frikjøpssummen for det planlagte hotellbygget, i henhold til parkeringsvedtektene, ville blitt på kr. 22.904.739,-, der de har antatt at det vil bli et separat frikjøpskrav på restaurantdelen av hotellet. Dette er ikke helt riktig. Denne delen av bygget ville ikke blitt tillagt et eget krav, men inngå i det ordinære kravet for hotellrom og ansatte. Frikjøpskravet for bygget ville dermed ha blitt redusert med 20 plasser i forhold til det som står i søknaden, og ordinært frikjøpsbeløp ville da vært kr.18.777.759,-.

Administrasjonen kjenner til at søker i etterkant av avslaget har vært i kontakt med politisk nivå i kommunen, og at det her er uttrykt at det er svært sannsynlig at parkeringskravene for hotellbygg vil bli kraftig redusert når nye krav skal utformes. Ut fra dette er det all grunn til å tro at det om kort tid vil bli en slik reduksjon. Spørsmålet blir dermed her om det er riktig å innvilge søknaden slik situasjonen er i dag.

De viktigste argumentene mot er at det vil kunne oppleves som forskjellsbehandling i forhold til andre tidligere utbygginger, samt at det vil kunne redusere inntektsmulighetene for kommunen, forutsatt at hotellet realiseres uansett.

Det viktigste argumentet for å innvilge reduserte parkeringskrav/frikjøpsbeløp, er at det er overveiende sannsynlig at de nye parkeringskravene for hoteller vil bli redusert tilsvarende gjennom planbestemmelsene i delplan for Hammerfest og Rypefjord, når denne blir vedtatt i løpet av 2013. I tillegg er det et argument at det ved Smart Hotels konsept ikke er behov for å tilby egne parkeringsplasser til gjester eller ansatte. Den konkurransemessige siden, ved at parkeringsnormene for tilsvarende hotellbygg i en rekke andre byer i Norge er mye lavere enn i Hammerfest, har også betydning.

Ut fra diskusjonen i Styret for miljø og utvikling da forrige søknad ble behandlet, og de signaler som er gitt politisk i etterkant, innstilles det på at det innvilges dispensasjon/reduksjon i tråd med søkers ønsker.

Dersom det i denne saken innvilges redusert frikjøpskrav, bør det gis en tilsvarende dispensasjon/reduksjon dersom det skulle komme andre søknader om bygging eller utvidelse av hotell i Hammerfest i perioden fram til den nye delplan for Hammerfest og Rypefjord er endelig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Styret for miljø og utvikling vedtar å gi dispensasjon fra parkeringsvedtektenes krav til antall parkeringsplasser i forbindelse med bygging av hotellbygg på Strandparken. Kravet reduseres fra 0,5 til 0,2 parkeringsplass pr. hotellrom, og fra 0,4 til 0,2 parkeringsplass pr. ansatt. Smart Hotel innvilges fritak for bygging av parkeringsplasser, mot at det betales en frikjøpssum i henhold til gjeldende gebyr- og avgiftsregulativ.

Begrunnelsen for dispensasjonen er at det er overveiende sannsynlig at de nye parkeringskravene for hoteller vil bli redusert tilsvarende gjennom planbestemmelsene i delplan for Hammerfest og Rypefjord, når denne blir vedtatt i løpet av 2013. I tillegg er det tatt hensyn til at det ved Smart Hotels konsept ikke er behov for å tilby egne parkeringsplasser til gjester eller ansatte, og at parkeringsnormene for tilsvarende hotellbygg i en rekke andre byer i Norge er mye lavere enn i Hammerfest.

Ved eventuell bygging av andre nye hotell, eller utvidelse av eksisterende hoteller i Hammerfest i perioden fram til de nye delplan for Hammerfest og Rypefjord er endelig vedtatt, skal dette vedtaket være retningsgivende i forhold til parkeringskrav for disse.



Saksbehandler: Tor Harry Bjørn
Saksnr.: 2013/326-1/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
12/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Orientering om prosjekt "Ren Havn"

Hammerfest kommune fikk etter søknad (10.03 2008) til Statens forurensningstilsyn (sft), nå Klima og forurensningsdirektoratet (Klif), tilsagn om inntil 2 mill kroner til finansiering av en prosjekt- lederstilling for tre år. Etter søknad til Klif ble prosjektet forlenget fra og med 1. september 2011 til og med 31. september 2013, med tilsagn om inntil 1 515 000. Dette pga. prosjektets omfattende arbeidsområde og lokale utfordringer.

Prosjektlederen skal sørge for å få igangsatt undersøkelser av mulige forurensningskilder, avklare spredning av forurensning og så langt som mulig få en oversikt over forurensningssituasjonen i Hammerfest indre havn. Etterhvert ble også Storbukta en del av prosjektet. Med bakgrunn i denne kunnskapen skal det utarbeides en tiltaksplan for opprydding i forurensete sedimenter. Planen skal inneholde nytte/kostnadsvurderinger, anbefale tiltaksmetoder og foreslå prioriteringer av oppryddingstiltak. Planen skal oversendes Klif senest 1. april 2014.

Bakgrunn for prosjektet:

Hammerfest havneområde er en av flere Norske havner som har sterkt forurenset sjøbunn. Dette som følge av mange års utslipp fra industrivirksomhet, havnevirksomhet og avrenning fra forurensete områder på land. Hammerfest havn er en av de prioriterte områdene i regjeringens handlingsplan for opprydding i forurenset sjøbunn, jf. St. meld. nr. 14 (2006 - 2007) "Sammen for et giftfritt miljø". I handlingsplanen prioriteres det å iverksette tiltak for å stanse pågående tilførsler fra kilder på land og rydde opp i alvorlig forurensning i sjøbunnen og tilgrensende sjøområder. St. meld nr. 12 (2001 – 2002) "Rent og rikt hav", slår fast at forurensete bunn-sedimenter er et nasjonalt miljøproblem som er uavklart i forhold til omfang, konsekvenser og tiltaksalternativer. I tillegg står Hammerfest havn på klima og forurensningsdirektoratets

(Klifs) liste over 17 prioriterte fjord- og havneområder hvor det anbefales konkret oppfølging. Av prioriterte områder er det gjennomført opprydding i Oslo, Tromsø og Harstad (pågår). Mattilsynet har innført kostholdsråd (2003) for Hammerfest havneområde, Rossmolla og i Rypefjord. Det er anbefalt å ikke spise skjell fra disse områdene. Dessuten anbefales gravide å ikke spise lever fra torsk fanget i indre havn. Undersøkelser gjennomført i 2011 viser en liten bedring i tilstanden. Det er ansett som svært viktig å rydde opp for å hindre at de skadelige miljøgiftene tas opp av vannlevende organismer og spres i næringskjeden.

Vannforskriften er den norske gjennomføringen av EUs rammedirektiv for vann, som Norge har valgt å slutte seg til gjennom EØS-avtalen. Forskriften pålegger kommunene å gjennomføre tiltak i vannforekomster som har dårlig miljøkvalitet. Naturmangfoldsloven og lov om lakse- og innlandsfisk pålegger oss å få på plass kunnskapsgrunnlaget før beslutninger tas. Dette er noe av bakgrunnen for at sjørøya i Storsvannet har fått oppmerksomhet i prosjektet.

Litt forurensningshistorikk:

Bunnsedimentene i Hammerfest har nivåer av flere miljøgifter i tilstandsklasse IV, V og høyere (meget dårlig), samt at grunnen i byen og sjønære områder er forurenset. Det samme gjelder for Storsvannet. Bybrannen like før 1900 og nedbrenning av byen under 2 verdenskrig medførte at byområdene fikk et brann/askelag. Brannavfall/rester ble delvis fylt ut i sjøområdene i havna (verftsfjæra), og i Storsvannet (Elvetunområdet), men ble også igjen i grunnen. Det har vært stor industri- og fiskeforedlingsaktivitet fra 1950 tallet i havneområdene. Stor båtaktivitet i hele havneområdet. Aktivt industriområde på Fuglenes med bl.a. mekanisk verksted, skipsverft, bunkeranlegg for olje, salt kull og koks.

Normale by- og havneaktiviteter har gjennom mange år også bidratt til forurensning av havnesedimenter, slik det ofte er i havneområder. Søppel og skrot på sjøbunnen i havneområder har også vist seg å utgjøre et stort problem mht. oppryddingstiltak /tildekking, samt at det er en kilde til miljøgifter.

Et sedimenttiltak er et oppgjør med fortiden, en fortid som var preget av uvitenhet når det gjaldt håndtering av miljøfarlige stoffer. Grovt sett har forurensningen av bunnsedimenter en kort historie og vi snakker om et lag med forurensete sedimenter som varierer i tykkelse fra noen desimeter og ned til rundt en halv meter. Disse sedimentene innebærer en risiko i forhold til effekter på mennesker og miljø. På grunt vann vil de i lang tid representere en kilde til spredning av forurensete partikler ved oppvirvling fra skipspropeller, vær, strøm og vind. Ettersom det dreier seg om store bunnarealer vil totalmengden være stor og dermed representere et stort lager av forurensning. Den relative betydningen av sedimentene som forurensningskilde vil øke etter hvert som landbaserte punktkilder blir redusert. Opprydding på land har nå pågått i flere år (bygge og gravearbeider), og forurenset grunn og gravemasser er kjørt bort eller sikret mht. utlekking/spredning.

Om miljømålene:

Risikovurderinger av sedimentene i havna viser at det er overskridelser av grenseverdiene for utlekking av miljøgifter til omgivelsene. Sedimentene utgjør derfor en risiko for miljø og helse. Oppryddingstiltakene skal så langt som mulig bidra til å stoppe spredning av helse- og miljøfarlige stoffer fra bunnsedimentene. Målet er at sedimentene skal ha tilstandsklasse III eller renere. Tilførslene av miljøgifter til havneområdet og fra sedimentene skal stoppes så langt som praktisk mulig ut i fra kost- nytte vurderinger. Det er et miljømål at Mattilsynets kostholdsråd skal oppheves og det blir trykt å spise fisk og sjømat fra nærområdene til byen.

Om ansvar:

I Hammerfest er det ikke mulig å peke på en ansvarlig for forurensningen og ”forurenser betaler” prinsippet kan ikke brukes fullt ut, selv om dette alltid skal gjelde mht. miljøopprydding. Mange virksomheter som har bidratt til forurensning av havna er borte, samt

at det kan være vanskelig å finne de konkrete kildene til forurensningen. I en framtidig opprydding i havna er det likevel naturlig at aktive virksomheter bidrar økonomisk, spesielt hvis det kan påvises at de har, eller forurenses med dagens aktivitet. Med bakgrunn i miljøundersøkelsene og miljøhistorien for Hammerfest, så vil det være slik at staten vil stå for hoveddelen av kostnadene for en miljøopprydding. Kommunen må også måtte regne med å bidra til dette.

Om kostnader:

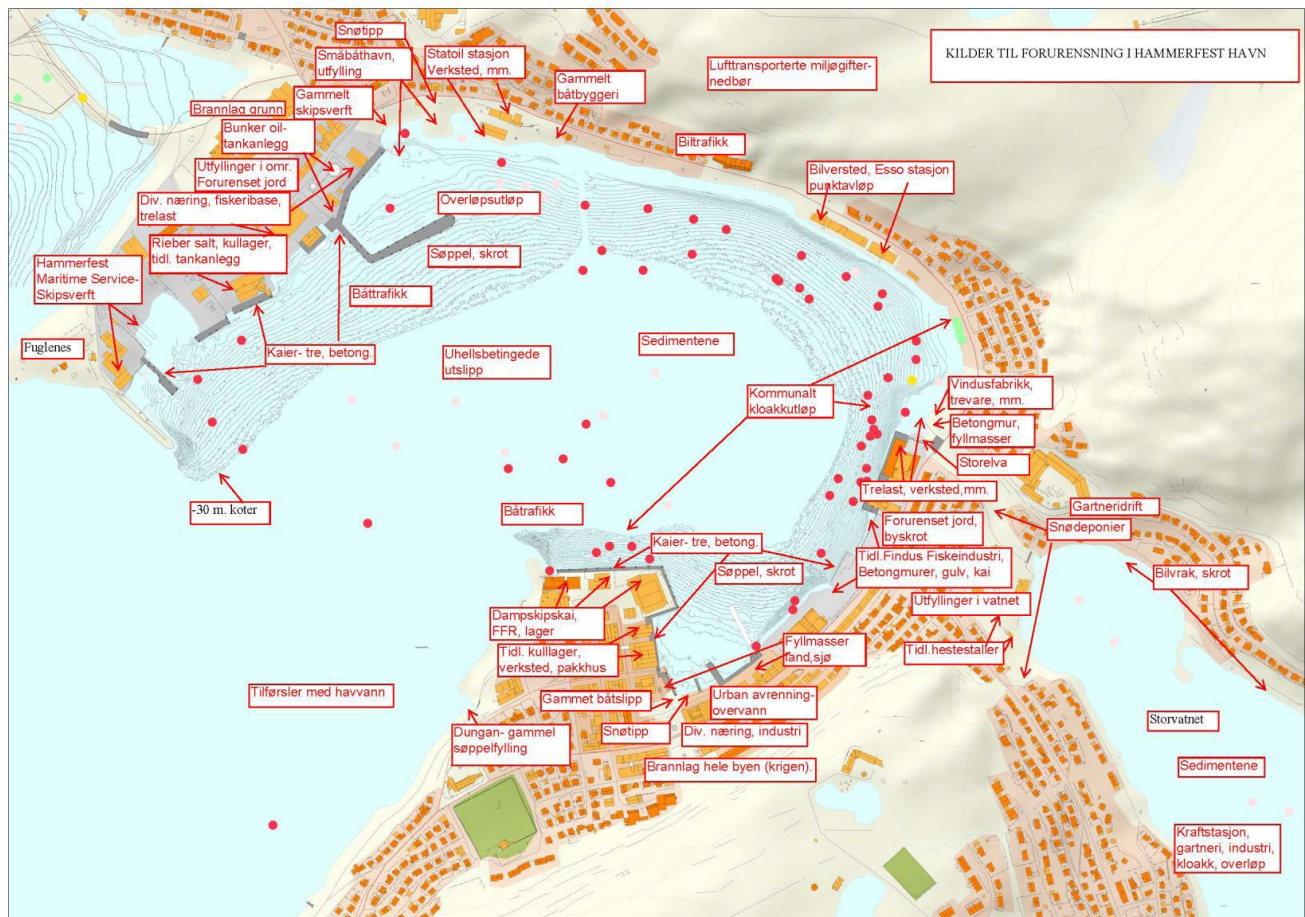
All erfaring viser at valg av metoder og løsninger for en opprydding i størst mulig grad bør tilpasses lokale forhold, muligheter og planer. Dette vil kunne gi betydelige kostnadsreduksjoner, samt gi muligheter for å utvikle nytt areal i havneområdet. Strandkantdeponi(er) kan være et eksempel på det, for eksempel i Fuglenesbukta. Videre vil det være av stor betydning å velge tiltaksløsninger som reduserer transportbehovene mest mulig. Tilgang på lokale tildekkingsmasser vil også være av betydning for kostnadene. Vurderinger av ulike tiltaksløsninger i Hammerfest viser estimerte kostnader på mellom 60 og 130 mill. (Rambøll 2012). Valg av løsninger og kostnadsberegninger vil være en viktig del av tiltaksplanleggingen fremover.

Rapporter og bakgrunnsdata:

Det er i løpet av de siste årene gjennomført en rekke miljøundersøkelser og kartleggingsarbeide i og rundt havna (ca 60 rapporter). Det er gjennomført undersøkelser på land i sentrumsområdene, Fuglenes, i og rundt Storvannet mht. kildekartlegging. Det er også gjennomført flere undersøkelser av sedimentene for å få data over tilstand og utbredelse av miljøgifter. Rapportene vil være et viktig grunnlag for vurderingen av tiltak samt i utarbeidelsen av en tiltaksplan for opprydding av forurensede sedimenter i Hammerfest.

Tiltaksplanarbeidet:

Arbeidet med utarbeidelsen av tiltaksplanen vil starte opp nå i begynnelsen av 2013. Det er etablert en prosjekt- og en styringsgruppe for dette arbeidet. Sentralt i det videre arbeidet vil være å se på ulike tiltak, metoder og løsninger som er tilpasset lokale forhold og lokale planer. Det vil være av stor betydning å planlegge oppryddingsarbeidet i havna i forhold til de planene som de nærmeste årene vil medføre inngrep i strand og sjøområdet i havna. Dette kan gi store kostnadsreduksjoner, samt få flere til å være med på et spleiselag for oppryddingsarbeidet.



Figur 1. Kilder til forurensning av Hammerfest havneområde

Nåværende planer som kan ha betydning for tiltaksplanarbeidet

Oppryddingstiltak i havna bør sees i sammenheng med, og planlegges sammen med byggeprosjekter og tiltak i strand- og sjøområdene i Hammerfest havneområde. Dette vil bidra til å kunne effektivisere oppryddingstiltak, legge føringer på når tiltak skal gjennomføres samt bidra til å redusere kostnadene ved en opprydding. Nedenfor er det oppsummert ulike planer og tiltak som vil kunne ha innvirkning på tiltaksplanen.

- **Hammerfest havnevesen:** Kaiutvikling Fuglenesbukta, fartøysledutdyping Fuglesbukta.
- **Statens vegvesen/Hammerfest kommune:** Rundkjøring Fuglenesbukta, rundkjøring ved Storvannet/Storelva. Grønnsoneutvikling rundt Storvannet.
- **Hammerfest kommune:** Havnepromenade, renovering av ledningsnett i Storvannet, gjennom sentrum samt kloakkrensaneanlegg på Rypklubbeidet.
- **FIP Eiendom:** Utbygging på Fuglenes, utfylling i sjø.
- **Eni Norge:** Administrasjonsbygg trinn 1 og 2.
- **Strandparken Holding AS:** Utbygging i Strandparkområdet.
- **Wæraas tomte.** Utbygging og utfylling i sjø
- **Hammerfest og omegn boligbyggerlag:** Boligutbygging ved Storvannet.
- **Storvannsveien 2 (Alans bilpleie):** oppgradering av avløpssystemet.
- **Hammerfest Energi:** Opprydding ved kraftstasjonen.
- **Kommunens arealplan:** Eventuelle nye utbyggingsområder som følge av arealavsetninger i planen.

Det er gjennomført miljøundersøkelser på flere av disse prosjektene og flere områder vil undersøkes før oppstart. Utbygging og arealinngrep i strand- og havneområdet medfører at tiltak for å rydde opp eller begrense forurensning eller et grunn, samt tiltak i sjø. Tiltakshavere må utarbeide tiltaksplaner som beskriver hva som skal gjennomføres mht. miljøutfordringer og oppryddingstiltak. Opprydding av kilder på land er avgjørende for en vellykket opprydding på sjøbunn. Fjerning av kilder på land vil hindre ny forurensning av bunnsedimentene i havna.

Utfordringene i prosjektet fremover:

- Samkjøre planlagte utbygginger i havna samt mulig utdyping av fartøysfarled med miljømudring og andre utbyggingprosjekt. (logistikk og synergieffekter).
- Se på mulighetene med andre utbyggere mht. oppryddingstiltak og finansieringen ved spleiselag
- Samkjøre tiltaksplanene mellom kommunen, utbyggere og andre for å stanse aktive kilder før tiltak i sedimentene startes.
- Finansiering – industri, grunneiere, kommunen og staten. Utfordringen ligger i å finne finansieringsmodeller som kan aksepteres av alle og som kan dra nytte av kost- effektive tiltak og spleiselag.
- Rene masser til tildekking, er det mulig at vei/tunellutbygginger vil generere masse som kan benyttes. Se på andre lokale muligheter (masseuttak, sandtak, leire)

Om tiltaksplanarbeidet

Kommunen vil konkurranseutsette og så tildele jobben med å utarbeide en helhetlig tiltaksplan. Planen skal vise hvilke tiltak som bør iverksettes for å stanse nåværende utslipp til havna og hva som må gjøres for å rydde opp i de forurensende sedimentene som er registrert i havnebassenget.

Følgende deloppdrag bør utredes i prosjektet med å utarbeide tiltaksplan:

1. Utforme en bruksplan for havnevirksomhet og for de nærliggende områdene rundt havna (i nært samarbeid med kommune Havn og brukere). Bruksplanen skal bl.a. omfatte aktuelle utbyggingstiltak/opparbeidelse av nye landarealer som kan benyttes til deponering/solidifisering av forurensede masser, seilingsdybder og generell bruk.
2. Betydningen av eventuell ny forurensning av sedimentet og betydningen av utslipp via avløpsvannet kartlegges og overvåkes frem mot tiltaksstart.
3. Tiltak for kildestopp/reduksjon av landbaserte kilder.
4. Tiltak for kostnadseffektiv opprydding i forurensede sedimenter. Nødvendig mudring og utdyping av grunnere områder i havnebassenget må kartlegges og vurderes.
5. Strandkanteponier må vurderes mht. etablering i Fuglenesbukta, Mollafjæra jf. Kommuneplanens arealdel.
6. Tiltaksløsninger for deponering av forurensede masser. Kobles opp mot utbyggingstiltak/deponier omtalt over, event. dypvannsdeponi.
7. Realistisk fremdrifts og tiltaksplan - når bør de ulike tiltakene på land/ i sjø gjennomføres, rekkefølge, tidsramme, tidsfesting, ansvar. Tiltakene i sjø bør kobles opp mot og samkjøres

med eventuelle havneutbygginger, event. kystverkets farledsutdyping i forbindelse med kaiutbygging i Fuglenesbukta.

8. Detaljprosjektering av alle tiltak land/sjø.
9. Etablering av etterkontrollprogram inkludert prøvetakning av et utvalg stasjoner som skal gjentas årlig.
10. Kartlegging av kostnader forbundet til tiltakene.
11. Kartlegging av hvem som skal bidra til finansieringen.
12. Vurdering av renhetsmål opp mot fremdrifts og tiltaksplan på bakgrunn av kommunestyrets vedtak om miljømål for Havna.

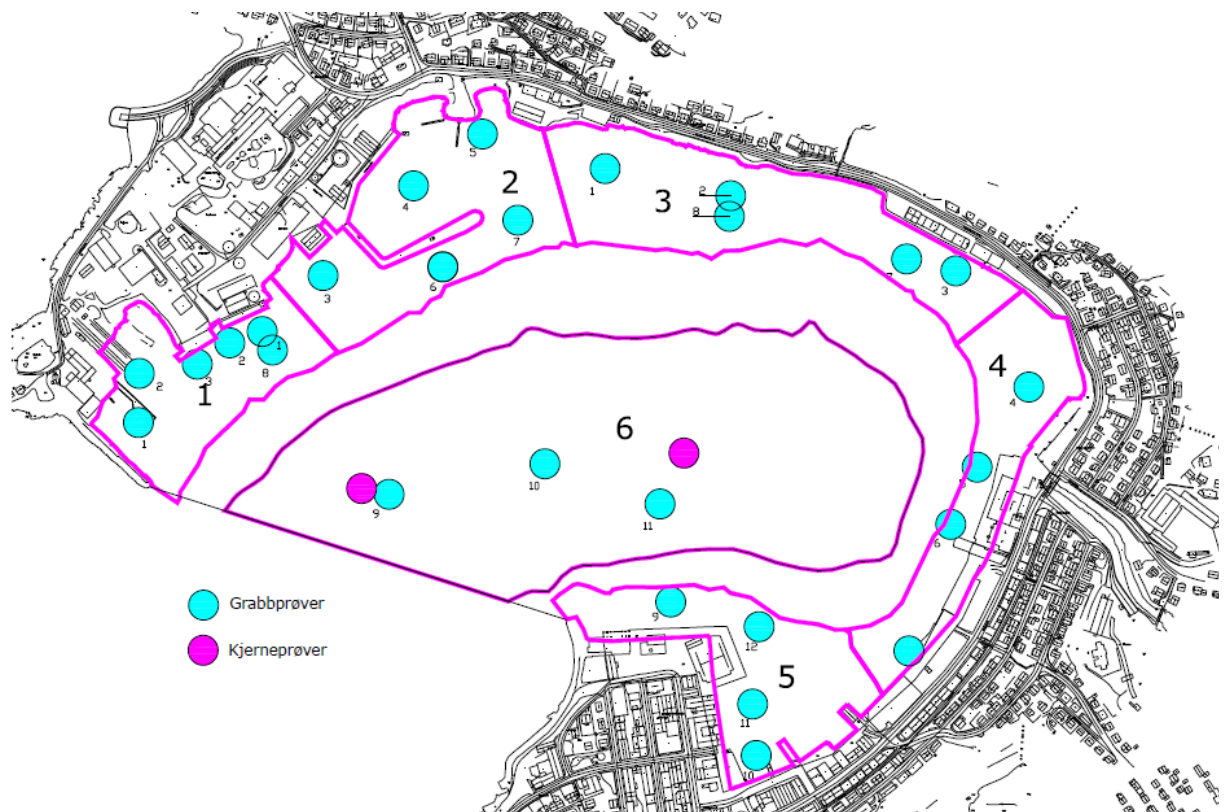
De beskrevne deloppdragene skal gi en helhetlig og detaljert tiltaksplan som grunnlag for gjennomføring av oppryddingstiltak/sikringstiltak i havnesedimenter og tilstøtende landområder. Oppryddingstiltakene er kostbare, og det er derfor viktig å sørge for at tiltakene gir tilsvarende miljøgevinst. Tiltaksplanen skal derfor gi en kost nytte- vurdering og slik kunne konkludere med en begrunnet tiltaksanbefaling som vil kostnadseffektivisere oppryddingen og sikre måloppnåelsen for prosjektet.

Oppryddingsfasen

Opprydding i sedimentene i Hammerfest indre havn krever tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen i Finnmark. Det vil stilles strenge krav til gjennomføringen av tiltak og etablering av etterkontrollprogram for å evaluere tilstanden. Det vil også kreves miljøovervåkning under gjennomføringen av tiltakene i havna.

Om ansvar og økonomi

Det er i utgangspunktet forurenser som betaler. I Hammerfest i likhet med mange andre prioriterte områder er det uklare ansvarsforhold og mange ulike aktører som har forurenset. Det vil bli sagt noe om ansvarsforhold i tiltaksplanen og kommunen regner med at eksisterende aktører som har vært en kilde til forurensning tar sin del av finansieringen (er også påpekt i fra Klif). Staten i samarbeid med kommunen vil bidra økonomisk til en helhetlig opprydding der den ansvarlige ikke kan identifiseres, ikke lenger eksisterer eller det vil være urimelig å pålegge den de fulle kostnadene.



Figur 2. Inndeling av delområder i Hammerfest havn. Delområde 1 til 5 representerer grunnområdet, mens delområde 6 representerer dypområdet. Hvert område er risikovurdert mht. hvor det er mest forurenset, samt hvor det er mest lønnsomt å gjennomføre oppryddingstiltak. Figuren er fra den siste rapporten som er utarbeidet i prosjektet. Alle delområder har sedimenter i tilstandklasse III, IV eller V (markert til meget sterkt forurenset).

Informasjon om prosjektet og de mest sentrale rapporter ligger på kommunens hjemmeside:

<http://www.hammerfest.kommune.no/ren-havn.154609.no.html>

Rådmannens vurdering

Saken tas til orientering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret tar saken til orientering.

Saksbehandler: Arne Sannvik

Saksnr.: 2012/1968-3/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
13/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om tomt
- 2 Søker herved på tomt i Båtsfjordveien 14 , 21/788
- 3 Vedlegg Hammerfest Bygg As - Kart
- 4 Vedlegg Hammerfest Bygg As - Tegning

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tildeling av næringstomt i Båtsfjordveien 14

Saken gjelder

Hammerfest kommune lyste ut regulert næringstomt i Båtsfjordveien 14, for tildeling i november 2012. Søknadsfrist ble satt til 15. januar 2013.

Hammerfest kommune mottok to søknader innen søknadsfristen.

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune har det omsøkte området Båtsfjordveien 14, ledige for tildeling til næringsaktører. Området er regulert til industri i reguleringsplanen Industriområdet bak Berlevågveien og har et areal på ca.1450 m².

Søkerne:

Bar Eiendom As er et eiendoms og utviklingsselskap i Hammerfest. Deres forretningside er å utvikle, selge eller eie og forvalte eiendom for utleie. Grunnlaget for søknaden er behov for lagerbygg til egen virksomhet. Selskapet driver kontinuerlig med byggeprosjekter, samt at de innehar flere bygg som krever ekstern lagerkapasitet.

Hammerfest Bygg As er en snekkerentreprenør fra Hammerfest med 8 ansatte. Med oppdrag innenfor restaureringsarbeid og oppføring av nybygg. Grunnlaget for søknaden er behov for oppholdsrom, garderobe til ansatte, samt lager til utstyr og materialer.

Rådmannens vurdering

Næringstomten Båtsfjordveien 14 er som nevnt ovenfor tilgjengelig med et areal på 1450 m², regulert til industri.

Det er i Bar Eiendom As tilfelle søkt om tomt til lagring av utstyr i forbindelse med eksisterende bygg, samt nåværende og fremtidige byggeprosjekter.

Hammerfest Bygg As sitt grunnlag for å søke tomten er behov for lagerbygg, samt kontor for en ansatt. Grunnlaget for begge søknadene er behovet for lagerplass.

Den situasjonen Hammerfest kommune er i med begrenset med områder som er klar for tildeling til næringsaktører, så må man se på behovet til aktøren i dag, og se hvem av søkerne som vil med størst sannsynlighet iverksette bygging i nærest fremtid.

Av de søknadene som Hammerfest kommune har mottatt så er det etter rådmannens vurdering kun Hammerfest Bygg As sin søknad som tilfredsstillt krav stilt i vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunale tomter/områder i Hammerfest kommune. Det er også Hammerfest Bygg As som er konkret i sin søknad om oppføring av bygg for å dekke et behov som er i dag, og dermed bør tildeles tomten Båtsfjordveien 14.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for Miljø og Utvikling vedtar i henhold til retningslinjene for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune, at Hammerfest Bygg As tildeles industritomten Båtsfjordveien 14 med et areal på 1450 m².

Saksbehandler: Arne Sannvik
Saksnr.: 2013/18-21/

Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
14/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søker herved opsjonstomter i Bekkeli
- 2 Hustegning

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Søknad om eneboligtomter i Bekkeli

Saken gjelder

Hammerfest kommune har mottatt en søknad om tildeling av boligtomter i Bekkeli, fra entreprenøren Hammerfest Bygg As

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune har mottatt søknad om tildeling av boligtomter fra en av byens entreprenører. Søknaden er i henhold til vedtatte retningslinjer for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune punkt.2.2.3 og 2.2.4. På grunn av at det her søkes om flere tomter, samt at søker er tildelt to tomter som per i dag ikke er skjøttet over eller festet bort, skal styret for miljø og utvikling behandle søknaden. Dette i henhold til retningslinjer for tildeling av tomter/områder i Hammerfest punkt 2.2.1 og 2.2.5.

Det er per i dag 20 ubebygde eneboligtomter i Bekkeli, det ble i 2012 tildelt 8 tomter, hvorav fire er trukket tilbake på grunn av tidsfrist og tre er bekreftet at det vil oppføres bolig i løpet av 2013. To av tomtene som det vil oppføres bolig på i løpet av 2013, er tildelt Hammerfest Bygg As.

Boliger som er lagt ut for salg i Bekkeli er solgt innen rimelig tid etter annonsering. Det har i henhold til søker mange interessenter på de to boligene de har lyst ut for salg i Bekkeli.

Rådmannens vurdering

Hammerfest kommune har som nevnt ovenfor totalt 20 ubebygde eneboligtomter

i Bekkeli. At det i løpet av 2012 ble behandlet 6 søknader på boligtomter fra privatpersoner, tyder på en relativ laber interesse for å bygge bolig i Bekkeli. Det er på de siste tre år oppført en bolig i Bekkeli. På samme tid er boliger i nevnte områder solgt innen rimelig kort tid, noe som tyder på at det er et ønske om å bo i Bekkeli.

Etter rådmannens vurdering må kommunens hovedmål være at det oppføres boliger på kommunens tomter i opparbeidede felt. For å oppnå det målet i Bekkeli er det hensiktsmessig å tildele boligtomter til andre enn privatpersoner, dersom det betyr at boligfeltet blir utbygd.

Søker er som nevnt ovenfor tildelt to boligtomter i Bekkeli i 2012. Begge tomtene vil med stor sannsynlighet bli bebygd i løpet av 2013.

Rådmannens konklusjon i denne saken er at det her tildeles tomter til søker Hammerfest Bygg As. Dette på grunn av at det virker som om at det er enklere å selge boliger i Bekkeli enn å tildele tomter til privatpersoner for bygging.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for miljø og utvikling tildeler Hammerfest bygg As, følgende boligtomter i Bekkeli gnr.15/bnr.189, gnr.15/bnr.190 og gnr.15/bnr.197 for oppføring av boliger.
2. Tomtene tildeles ellers i henhold til retningslinjene for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune, vedtatt av kommunestyret 08.11.2012.

Saksbehandler: Arne Sannvik
Saknr.: 2012/430-23/

Saksfremlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
15/13	Styret for miljø og utvikling	19.02.2013

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Søknad om tildeling av rekkehusomter i Mellomvannet boligfelt - Byggtjeneste As mfl.
- 2 Tilleggsopplysninger til vår søknad om rekkehusomter ved mellomvannet
- 3 Søknad om tildeling av rekkehusomter i Mellomvannet boligfelt
- 4 Søknad om rekkehusomter Mellomvannet boligfelt
- 5 Retningslinjer for tildeling av kommunale tomter-områder_Vedtatt 08.11.2012

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Tildeling av rekkehusomter i Mellomvannet boligfelt

Saken gjelder

Tildeling av rekkehusomter i Mellomvannet boligfelt.

Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune vedtok reguleringsplanen Mellomvannet boligfelt den 11. september 2008. Det er i feltet regulert inn 8 rekkehus med totalt 24 boenheter.

Kommunestyret vedtok i møte den 09.06.2011 oppstart av Mellomvannet boligfelt. I vedtakets punkt 9 ble det vedtatt at tomtene skulle legges ut for salg så snart dette er mulig og tildeles på vanlig måte. Tildelingen ble deretter utsatt til etter retningslinjene for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune ble vedtatt den 8. november 2012.

Rekkehusomtene ble den 29. november 2012 utlyst for tildeling til entreprenører, med søknadsfrist 15.01.2013.

Hammerfest kommune mottok tre søknader på rekkehusomter på Mellomvannet innen fristen 15. januar 2013. Søknadene var fra følgende entreprenører:

Selskap under stiftelse (dersom de blir tildelt rekkehusomtene), samarbeid

mellom ByggTjeneste As, Hammerfest og Omegn Boligbyggelag B/L og Nyboloft Entreprenør As.

- **Hammerfest og Omegn Boligbyggelag** er forretningsfører for 39 tilknyttede borettslag, 1 frittstående borettslag, 2 stiftelser og 6 sameier. De er med i eiendomsmeglerkjeden GARANTI. De har lang lokal erfaring i prosjektutvikling og etablering av nye boliger ved bygging av nye borettslag. De utfører termografering og trykktesting av bygg.
- **ByggTjeneste AS** er et heleid lokalt rådgivningsfirma som ble etablert i 1989. Fagområdene er arkitekt, byggeteknikk, arealplanlegging, byggeadministrasjon og utførelseskontroll. ByggTjeneste har sentral godkjenning i tiltaksklasse 2 for alle fagområdene. ByggTjeneste AS har deltatt i en rekke større og mindre utbyggingsprosjekter i Hammerfest og har en anerkjent lokal forankring. Utbyggingen av Fuglenesåsen boligfelt er i stor grad prosjektert av ByggTjeneste AS hvor firmaet også inngikk som medeier i utbyggingssselskapet for feltet. ByggTjeneste AS er i dag engasjert i en rekke prosjekter innenfor næring og bolig. Hovedtyngden i Hammerfest, men også i Alta og Honningsvåg.
- **Nyboloft Entreprenør AS** er en totalentreprenør med 25 år lokal bygge erfaring. De har solid erfaring fra bygging i de krevende kystnære og værharde områdene i Hammerfest. De dekker alle håndverksmessige fagområder og har høy kompetanse innen boligbygging, næringsbygg og rehabilitering. Nyboloft Entreprenør AS har vært entreprenør for en betydelig andel av utbyggingen i Fuglenesåsen boligfelt og inngikk også som medeier i utbyggingssselskapet for feltet. Viser for øvrig til utfyllende vedlegg.

Bar Eiendom As

Bar Eiendom As er et eiendoms og utviklingssselskap i Hammerfest. Deres forretningsidè er å utvikle, selge eller eie og forvalte eiendom for utleie.

Selskapet har i dag eiendommer som hotell, brakkeriggsløsninger, restaurant, kontorer, hybler, enebolig og leiligheter.

- Skytterhuset
- Turistua
- Aibel kontorer i Brenneriveien
- Snefrida Nilsensvei 1 (16 leiligheter for utleie til Bristow og Eni Norge)
- Nedre Myrvei 17. (3 Boenheter) Solgt januar 2013
- Kabelveien 22 (Hybelhus)

Selskapet har også pågående byggeprosjekter innenfor lager/industribygg og leilighetsbygg. Noen av kundene er: Eni Norge, Bristow Norway AS, Aibel og 4 Service Landanlegg AS samt Bis Industrier.

Doffen Eiendomsutvikling SUS,

Doffen Eiendomsutvikling vil bli etablert for å dekke et behov for rimelige familieboliger i Hammerfestområdet. Initiativtakerne til selskapet er Hammerfest Næringsinvest As og Hammerfest og Omegn Næringsutvikling As - To investerings- og utviklingssselskap som arbeider for realisering av vekst i Hammerfestregionen. Med seg har de også MAF arkitektkontor AB.

Søknaden fra Byggtjeneste As med samarbeidspartnere og søknaden fra Doffen Eiendomsutvikling SUS, gjelder samtlige tomter. Søknaden fra Bar Eiendom As gjelder i utgangspunktet tomtene 19, 20 og 21, men vil tas i betraktning på samtlige tomter, dersom Hammerfest kommune ønsker å tildele alt til en aktør.

Søknadene behandles etter vedtatte retningslinjer for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune, punkt 1 og punkt 2.4, samt at det i utlysningsteksten ble lagt vekt på at størrelsen på leilighetene skal være familieleiligheter og at leilighetene skal selges.

Søkernes konsept:

Byggtjeneste As med flere.

Prosjektet vil bli gjennomført etter Borettslags modellen.

Fordeler i henhold til deres søknad, med å bo i borettslag:

- Borettslagenes Sikringsfond. Borettslaget kan etter nærmere regler få dekket manglende innbetalte felleskostnader hvis naboer misligholder sin andel av felleskostnader.
- Dette gir en større økonomisk trygghet i borettslaget.
- Du kan få bedre lånebetingelser hvis du trenger lån til innskudd. Borettslaget kan også få bedre lånevilkår på felleslånet
- Dersom borettslaget ønsker å innføre en ordning med individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld, er det en forutsetning at borettslaget er med i Sikringsfondet eller tilsvarende ordning.
- Bygningsforsikring: Borettslaget har gunstige bygningsforsikring igjennom felles forsikringsordning for borettslag på landsbasis.
- Hammerfest Og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører for 38 tilknyttede borettslag, 2 frittstående borettslag, 2 stiftelser og 10 sameier. De er med i eiendomsmeglerkjeden GARANTI. De har lang erfaring i prosjektutvikling og etablering av nye boliger ved bygging av nye borettslag.

Størrelser / utforming:

Mellomvannet boligfelt vil etter deres mening fremstå i markedet som det mest attraktive boligområdet for unge familier. Tatt i betraktning av beliggenheten og nærheten til etablerte aktivitetstilbud, skoler og barnehager. Dette må vektlegges ved valg av løsninger for boligene.

Vi legger opp til å benytte nødvendig kompetanse og ekspertise for å komme frem til moderne og attraktive løsninger.

Vi vil ta utgangspunkt i en variasjon mellom 3 og 4 roms boliger og med et boareal på ca. 100m². I planløsningen vil vi også legge vekt på klimatilpassede og skjermede uterom.

Prisnivå:

Målsettingen er å gjennomføre en økonomisk rasjonell utbygging, samtidig med høye kvalitetskrav i alle ledd.

Det er satt høye krav til boligene i planprogrammet bla. med lavenergi og 50% universell utforming som vil føre til økte bygge kostnader.

Vi tar imidlertid utgangspunkt i å komme lavets mulig i pris med en stipulert m² pris på under

30 000,-

Mer informasjon, se søknad.

Bar Eiendom As

Bar Eiendom tenker å bygge totalt 8 familie leiligheter, fra 95 – 120 m², 3-4 soverom, garasje til hver boenhet. Ellers bygges leilighetene i henhold til Designhåndbok for Mellomvannet boligfelt.

Prisnivå:

Leilighetene skal selges for en estimert pris på ca kr. 28-30000,- per m².

Mer informasjon, se søknad.

Doffen Eiendomsutvikling SUS

Doffen Eiendomsutvikling vil bli etablert for å dekke et behov for rimelige familieboliger i Hammerfestområdet. Initiativtakerne til selskapet er Hammerfest Næringsinvest as og Hammerfest og omegn Næringsutvikling as - To investerings- og utviklingselskap som arbeider for realisering av vekst i Hammerfestregionen. Med seg har de også MAF arkitektkontor AB.

Selskapet søker om alle de 8 ledige tomtene i Mellomvannet Boligfelt for å kunne bygge rimelige familieboliger for salg til private/offentlig.

Selskapet har skissert 3 forskjellige boligtyper innenfor sitt konsept: 106, 128 og 142 m². Alle med garasjer på 22 m² i tillegg.

Selskapet har benyttet husbankens kompetanse og ønsker å tilrettelegge for 80 % grunnfinansiering for kjøper i Husbanken via en prosjektsøknad. Tegningene er derfor drøftet med Husbanken og byggene vil oppføres etter Husbankens krav til grunnfinansiering.

Boligene vil holde en god teknisk standard og man ønsker å kvalitetssikre FDV dokumentasjon ved å bruke boligmappa.no.

Boligene er planlagt som ekte selveierboliger med selveid tomt og uteområder opparbeidet som en del av byggeprosessen.

Selskapet forplikter seg til å selge leilighetene til private/offentlige til kostpris med et fast påslag på 10 %, uansett hva markedspris er. For å få til lavere kostpriser satser Doffen Eiendomsutvikling på en industriell boligproduksjon. Selskapet standardiserer og legger til rette for fjernproduksjon av bygningselementer. Innendørs produksjon vil kvalitetssikre produktene og effektivisere byggingen. Også miljø og ressursmessig er dette fordelaktig.

Den kostnadseffektive byggingen skal altså komme private kjøpere til gode. Det vil derfor ikke bli brukt megler for salg, men advokat for å gjennomføre oppgjør etc.

De endelige salgsprisene kan ikke settes før etter at byggesaksbehandlingen er ferdig, tomtestørrelser fastsatt og anbudsprosess gjennomført. Selskapet arbeider ut fra en målsetning om å kunne tilby leilighetene nøkkelferdige til en pris på kr 26 000,- pr m² +/-10 %. Boligprisene i Hammerfest stiger og prognosene fremover peker på et økt boligbehov i Hammerfest.

Selskapet tror at ved å bygge 20-25 boenheter hvert år fremover, etter samme konsept, vil en minske risikoen for markedsspekulasjon.

Selskapet inviterer Hammerfest kommune til å delta på eiersiden, eventuelt utpeke styrerepresentant i selskapet. Uansett vil selskapet gi Hammerfest Kommune innsyn i økonomiske disposisjoner for å sikre at konseptet følges.

Rådmannens vurdering

Mellomvannet boligfelt er som nevnt ovenfor regulert for oppføring av 8 rekkehus med 24 boenheter. Eiendommene kan fradeles i 4 eiendommer opp til 24 eiendommer, avhengig av tildelingen.

Ut i fra en helhetsvurdering av prosjektet så er både kommunen og kjøpere av rekkehusleilighetene tjent med at samtlige leiligheter oppføres av en entreprenør. Argumentet med at konkurranse vil komme kjøper til gode er selvfølgelig vurdert, men i dette prosjektet så vil byggekostnadene være førende for utsalgsprisen. Entreprenøren som tildeles samtlige tomter har et bedre utgangspunkt for å forhandle bedre avtaler på grunn av større innkjøp. Så rådmannens vurdering er at samtlige tomter tildeles en entreprenør. Det betyr at videre vurderinger opp mot retningslinjene vurderes opp mot dette.

Søknadene vil vurderes opp mot retningslinjene for tildeling av tomter/områder i Hammerfest kommune, punkt 2.4. Tildelingskriteriene i retningslinjenes punkt 2.4.3, skal søknadene vurderes etter følgende punkter:

Utbyggers gjennomføringsevne og kapasitet.

Her er vurderes søkerne på den økonomiske gjennomføringsevnen, samt entreprenørens evne og kapasitet til å gjennomføre et prosjekt av denne størrelse. Når det gjelder det økonomiske, så vil Hammerfest kommune fakturere for refusjon opparbeidelse, oppmåling, kjøp av tomt, tilknytning vann og avløp som totalt for samtlige tomter kommer på 11,8 millioner kroner (saksbehandlingsgebyrer kommer i tillegg). Dette er noe kommunen vil fakturere ved innlevering av byggesøknad. Av de tre søkerne, er det to som i henhold til deres søknader skiller seg ut som kapable i henhold til ovennevnte å gjennomføre dette prosjektet. Dette er Doffen Eiendomsutvikling SUS og Byggtjeneste As med partnere. Begge selskapene har gjennomført gjennom deres eierselskaper store prosjekter tildeligere.

Rådmannen kan ikke ut i fra søknaden til Bar Eiendom As, se at de er kapable til å gjennomføre et prosjekt av denne størrelse. Årsaken til denne vurderingen er i henhold til deres søknad. Deres grunnlag for å søke er for å skape konkurranse i forhold kvalitet og pris. De har ikke sagt noe om firmaets gjennomføringsevne til å ta på seg et prosjekt av denne størrelse. Rådmannen vil på grunn av dette ikke vurdere Bar Eiendom As, etter de resterende kriteriene.

Størrelse, utforming, pris, målgruppe, salg eller utleie.

Skal man vurdere søkerne ut fra hvordan størrelse boligene er planlagt. Så har Byggtjeneste As med partnere lagt opp til 3 – 4 roms leiligheter med et boareal på ca. 100 m², mens Doffen Eiendomsutvikling SUS sitt konsept har lagt opp til 3 forskjellige størrelser 106 m², 128 m² og 142 m² alle med garasje på 22 m² i tillegg. Her også må rådmannen vurdere søkerens konsept ut i fra deres søknader. Konseptet til Doffen Eiendomsutvikling SUS, med leiligheter i tre forskjellige størrelser fremstår som et bedre konsept. Årsaken til dette er at med forskjellig størrelse på leilighetene, har man et tilbud til små og litt større familier.

Når det gjelder utsalgspris på leilighetene, så har Byggtjeneste As med partnere stipulert prisen til under 30 000 kroner per m² (borettslag), og Doffen Eiendomsutvikling SUS har stipulert en utsalgspris på kroner 26 000,- +-10% (selveier), og med en garanti på at selskapet ikke vil ta mer enn 10% påslag på byggekostnadene. Doffen Eiendomsutvikling SUS sitt konsept er som nevnt tidligere i saksfremlegget å være en prispresser i boligmarkedet, som skal komme kjøper til gode. Etter rådmannens vurdering virker dette som et konsept som kan være inngangsbillett for flere på boligmarkedet. Rimeligere leiligheter på Mellomvannet vil være med på å redusere boligprisene eller i kommunen. Så ut i fra søknadene så er Doffen Eiendomsutvikling SUS, et rimeligere alternativ ut til kjøper enn Byggtjeneste As med partnere.

Når det gjelder målgruppe og om leilighetene skal selges eller leies ut. Så har begge entreprenørens konsept lagt opp til familieleiligheter for salg.

Rådmannens konklusjon i denne saken er at Doffen Eiendomsutvikling SUS sitt konsept er det rådmannen foreslår at styret for miljø og utvikling går for. Dette etter at søknaden deres er vurdert opp mot tildelingskriteriene, hvor deres søknad er den beste. Det er også det konseptet som sluttbruker (kjøper) kommer beste ut av.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Styret for miljø og utvikling tildeler i henhold til gjeldende retningslinjer, samtlige rekkehusomter på Mellomvannet boligfelt til Doffen Eiendomsutvikling SUS.
2. I henhold til kommunestyrevedtak i sak PS 78/12 settes refusjon opparbeidelseskostnad til kroner 1150,- per m².

PS 16/13 Diverse referatsaker

RS 13/1 Mulighetsstudie endelig 15.01.13

Rådmannens forslag til vedtak:

Referatsakene tas til orientering.

PS 17/13 Godkjenning av protokoll

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte den 22.01.2013 – godkjennes.