

MØTEINNKALLING

Utviklingsutvalget

Utviklingsutvalget holder møte den 03.05.2018 klokka 10:00 på kommunestyresalen, Kvalsund rådhus.

Innkalte til møtet:

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
Leder	Randi Solli Pedersen		
Nestleder	Ingar Eira		
Medlem	Karl Nikodemussen		
Medlem	Jan Edvard Nilsen		
Medlem	Jorunn Mikkelsen		

Dersom du ikke kan møte må du melde fra til servicekontoret, på tlf. 78415555, så snart som mulig.

Forfallsgrunn må oppgis.

Varamedlemmer innkalles etter nærmere varsel.

Saksdokumentene er utlagt til gjennomsyn på servicekontoret og biblioteket.

Kvalsund 26.04.2018

Randi Solli Pedersen
leder

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr. Arkivsaksnr.
Tittel

ORIENTERING FRA ADMINISTRASJONEN

- | | | |
|-------|---------|--|
| 10/18 | 18/397 | GODKJENNING MØTEPROTOKOLL UU 01.03.2018 |
| 11/18 | 18/392 | ÅRSMELDING 2017 |
| 12/18 | 17/1123 | GBNR: 8/457 - DISPENSASJON - FORMÅL |
| 13/18 | 18/88 | GBNR: 4/1-86 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
NEDRE TRANGDAL JACK RUBEN OLSEN, UTHUS
SCOOTERGARASJE |
| 14/18 | 18/299 | FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR
MARKOPPNESET INDUSTRIOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING |

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Tonje Jelstad Sandanger

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 18/397

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

10/18 Utviklingsutvalget

03.05.2018

GODKJENNING MØTEPROTOKOLL UU 01.03.2018

Leders innstilling:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 01.03.2018 godkjennes.

VEDLEGG:

- Møteprotokoll UU 01.03.2018

SAKSOPPLYSNINGER:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 01.03.2018.

Rådmannens tilråding:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 01.03.2018 godkjennes.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Gunnar Lillebo

Arkiv: 210

Arkivsaksnr.: 18/392

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
/	Formannskapet	29.05.2018
/	Omsorgs- og oppvekstutvalget	04.06.2018
11/18	Utviklingsutvalget	03.05.2018
/	Rådet for eldre og funksjonshemmede	06.06.2018
/	Ungdomsrådet	
/	Kommunestyret	21.06.2018
/	Kontrollutvalget	

ÅRSMELDING 2017

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

Kvalsund kommunes årsmelding 2017.

SAKSOPPLYSNINGER:

Etter Forskrift om årsregnskap og årsberetning (for kommuner og fylkeskommuner) § 10, 3. ledd skal "Administrasjonssjefen eller kommune-/fylkesrådet utarbeide årsberetningen, og fremme denne for det organ kommunestyret eller fylkestinget bestemmer. Årsberetningen skal avgis uten ugrunnet opphold, og senest innen 31. mars." Årsmeldingen fremmes ikke for kontrollutvalget, men utvalget skal ha denne før de behandler årsregnskapet.

Årsmeldingen er bygd opp etter en felles mal for alle avdelinger, og kommunen får dermed en ensartet framstilling av meldingen.

SAKSVURDERING:

Meldingen er inndelt sektorvis – i samsvar med budsjettokumentet. Rapportering og kommentarer fra de enkelte sektorer fremgår under hvert hovedkapittel.

Det økonomiske resultat ble et netto driftsresultat på kr 2 252 400,-. Og et mindre forbruk på kr 1 388 125,-. Dette er noe dårligere enn 2016 resultatet som var på kr 1 705 000,-. Driftsresultatet er likevel på om lag 2 %, hvilket er noe under anbefalt driftsoverskudd fra KS. Oppnådd resultat for fjoråret er bedre enn forventet. Det er ikke foretatt noen strukturelle organisasjonsendringer i 2017, men det er et utvidet samarbeid om tjenester med Hammerfest kommune. Her kan nevnes bl a kjøp av byggesaks-/delingsoppgaver.

Det ble tatt opp lån på 21,7 mill kr i 2017. Dette er betydelig mere enn i 2016, men prosjektene og oppgavene har vært mer omfattende i 2017. De største prosjektene for 2017 var utvikling av Leikvang stadion og nytt renseanlegg på Skaidi. I tillegg bør det nevnes kjøp av nye leiligheter i Kvalsund. Likevel er ikke alle lånemidlene nyttet i 2017. Dette er nærmere forklart i årsmeldingen.

Arbeidskapitalen er styrket i løpet av fjoråret. Det kan fastslås at Kvalsund kommune har en god likviditet.

Tjenesteproduksjon

Tjenesteproduksjonen har vært gjennomgående høy hele året. Totalt sett har kommunen levert kvalitativt og kvantitativt gode tjenester. Tjenestene som Kvalsund kommune tilbyr sine innbyggere er meget god, slik det fremgår av meldinger fra de ulike resultatområder. Kommunen driver tjenesteproduksjon på 2 steder i kommunen. Dette kan opprettholdes med bakgrunn i forventede inntekter i kommende periode.

Politiske målsetninger

Målsetningen om avsetning på 0,6 mill. kr er oppfylt. Økonomiske målsetninger anses som innfridd. Andre målsetninger vises til de enkelte sektorene.

Kommunereformen

Kommunen har arbeidet for fullt med kommunesammenslåing med Hammerfest kommune i hele 2017. Arbeidet med dette ble igangsatt i 2016. Ressursmessig krever dette arbeidet betydelig innsats fra administrasjonen i Kvalsund.

Samfunnsutvikling

Kvalsundsamfunnet har over en lengre periode erfart nedgang i folketallet. Resultatet for 2017 viser en svak nedgang av folketallet. Dette skjer på tross av en integrering og bosetning av innvandrere til kommunen. Det er bekymringsfullt.

For konkrete tall og kommentarer til det enkelte rammeområde henvises det i sin helhet til vedlagte årsmelding for 2017.

Rådmannens tilråding:

Kvalsund kommunestyre tar årsmeldingen til orientering.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 8/457

Arkivsaksnr.: 17/1123

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

/ Utviklingsutvalget

/ Utviklingsutvalget

12/18 Utviklingsutvalget

03.05.2018

GBNR: 8/457 - DISPENSASJON - FORMÅL

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Søknad om dispensasjon
- Fasadetegninger
- Plantegning – 1 etasje
- Plantegning – Loft
- Situasjonkart
- Terrensnitt

SAKSOPPLYSNINGER:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel område «B45 – videreutvikling av nåværende boligområde» med hensyn til oppføring av fritidsbolig på eiendom 8/457 i Kvalsund kommune. Søknad om dispensasjon omfatter både forhold til planformålet i gjeldende område samt forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Med hensyn til at gjeldende område i planen er avsatt til boligformål samt at omsøkte tiltak ikke kommer nærmere sjø enn eksisterende bygninger med boligformål anses det ikke behov for å dispensere fra krav om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Gjeldende tiltak planlegges

oppført med en avstand fra sjø på 52 meter, noe som er i samsvar med punkt 3.1.1 i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket det søkes dispensasjon for er en fritidsbolig i 2 etasjer med et bruksareal på 104 m² og bebygd areal på 97,6 m². Gjeldende eiendom har et areal på 5073 m². Fritidsboligen er av typen saltdalshytta. Tiltaket planlegges oppført med en avstand på 59,6m fra senterlinje vei.



Tiltaket er illustrert på kartet over.

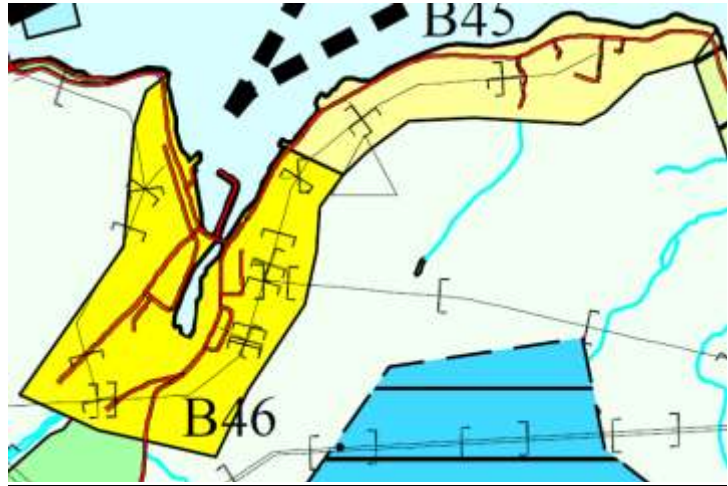
Gjeldende område består av eneboliger, helårsboliger som benyttes som fritidsbolig, våningshus samt kvalsund skole. Majoriteten av eiendommene i området benyttes til eneboliger. Med bakgrunn i gjeldende plangrunnlag for området er området fra kvalsundbrua til tappen avsatt til boligformål.

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Plangrunnlag

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel område «B45 – videreutvikling av nåværende boligområde». Området er i planen ansett som en forlengelse av nåværende boligområde B46.



Søknad om dispensasjon

«Søknad om dispensasjon gnr.4 Bnr.457.

Etter § 19-1 søkes det om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel fra formål og avstand til sjø § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Begrunnelse:

Det søkes om å bygge en fritidsbolig på ovennevnte eiendom. Området er delvis utbygd. Området har formål til boliger. Bebyggelsen i området benyttes både til bolig og fritidsboliger. Med ønsket plassering på eiendommen blir det 52m til sjø. Vedlegg D1.

Eiendommen, med flere, er fradelt i senere tid. Boligen er av typen Saltdalshytta Aurora Smart 176-B, og skal benyttes som fritidsbolig. Avkjørsel på naboeiendom med parkering på egen eiendom.

Ulempen med å tillate fritidsboliger i et boligområde er at det ikke blir fastboende i området og ønsket aktivitet med ringvirkninger dette gir. Eiendommen er en del av utvidelsen av områder for boligbebyggelse som er gjort for å tilrettelegge for utvikling. Plassering innenfor 100m-belte til sjø kan gi mindre tilgang for allmennheten for fri ferdsel langs sjø.

Fordelen er at området blir tatt i bruk. Eiendommen er utskilt fra gammel familieeiendom og tiltakshaver føler sterk tilknytning til område. Med dette som grunn ønsker de ikke å utvikle boligfelt på eiendommen. De ønsker å bruke område mer enn tidligere, og da vil muligheten til å benytte en fritidsbolig på eiendommen bli avgjørende for dette. Avstand til sjø er avklart i forbindelse med formål til bolig. Med fritidsbolig vil det ikke fremme mer privatisering, eller være mer til hinder for allmenn ferdsel langs sjø. Heller det motsatte. Plassering av fritidsbolig er også lengere unna sjø enn nærliggende bebyggelse.

Det skal også søkes om vann og avløp, med plassering som inntegnet i vedlegg D1.

Vår konklusjon er at dette tiltaket ikke endrer bruken av området vesentlig og vil gi større fordel enn ulempe for innvilgelse av dispensasjon. Vi kan ikke se at bygging vil vesentlig tilsidesette planens intensjon i forhold til det kommuneplanen skal ivareta med gitt tillatelse.

Vi håper på positiv og snarlig behandling av saken.»

Uttalelse fra Statens Vegvesen

«Angående søknad om nybygg - gnr. 8 bnr. 457 i Kvalsund kommune

Viser til nabovarsel og søknad om nybygg på eiendom gnr. 8 bnr. 457 i Kvalsund kommune.

Byggverk ligger utenfor byggegrense mot Rv. 94 som er 50 meter fra vegmidt og vil ikke kreve dispensasjon. Når det gjelder avkjørsel fra Rv. 94 må det gis tillatelse til utvidet bruk av denne før den lovlig kan benyttes for adkomst til eiendommen. Rv. 94 er omfattet av en godkjent reguleringsplan som regulerer avkjørsler og søknad om utvidet bruk skal da behandles av Kvalsund kommune etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Som forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen har ikke vi innvendinger mot at det gis tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som beskrevet i søknaden.»

SAKSVURDERING:

Gjeldende tiltak omfattes av kommuneplanens arealdel område «B45 – videreutvikling av nåværende boligområde». Et av argumentene for at dispensasjon skal gis er i følge søker at «Bebyggelsen i området benyttes både til bolig og fritidsboliger». Det er i området gitt reduserte satser for kommunale avgifter etter søknad for 3 boliger. Disse er i matrikkel registrert som helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. Behandling av reduserte satser for kommunale avgifter for helårsbolig som benyttes som fritidsbolig behandles av kommunestyret. Disse byggene er ikke oppført og godkjent som fritidsboliger, men som boliger.

Det er i følge plan – og bygningslovens § 19-2 to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges:

- 1. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt».**
- 2. Det andre vilkåret som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges, er at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.**

Gjeldende område er i planen en forlengelse av nåværende boligområde B46. Området består primært av eneboliger. Med bakgrunn i gjeldende plangrunnlag er området fra kvalsundbrua til Tappen avsatt til boligformål og betraktes som den sentrale boligbebyggelsen i Kvalsund.

Gjeldende eiendom ligger med umiddelbar nærhet til Kvalsund skole og idrettsplassen, ca 2 km fra sentrumskjernen i Kvalsund. Med bakgrunn i dette anses bestemmelsen det søkes dispensasjon fra å bli vesetlig tilsidesatt.

Det er av søker ansett som en fordel for at dispensasjon skal gis at området blir tatt i bruk. Det vurderes at dette ikke kan anses å tale til fordel for at dispensasjon fra formålet skal gis, da området vil kunne tas i bruk også ved at planformålet i varetas. Videre argumenteres det for at *«Eiendommen er utskilt fra gammel familieeiendom og tiltakshaver føler sterk tilknytning til område. Med dette som grunn ønsker de ikke å utvikle boligfelt på eiendommen. De ønsker å bruke område mer enn tidligere, og da vil muligheten til å benytte en fritidsbolig på eiendommen bli avgjørende for dette.»*

Argumentet anses som tvetydig og anses ikke å tale til fordel for at dispensasjon skal gis. Gjeldende område bærer et tydelig preg av å være et boligområde med hensyn til omgivelsene samt sin nærhet til sentrumskjernen i Kvalsund. Det er i stedet å anse som en ulempe dersom det skulle gis dispensasjon for etablering av fritidsboliger i et område som i all hovedsak består av eneboliger. Det vil anses som en vesentlig ulempe for den videre utviklingen av området å tillate at eiendommene ble benyttet til fritidsformål framfor boligformål.

Videre argumenteres det for at det ved etablering av fritidsbolig på gjeldende eiendom *«ikke vil fremme mer privatisering, eller være mer til hinder for allmenn ferdsel langs sjø.»* Gjeldende eiendom er en eietomt med planformålet boligbebyggelse. Eier av eiendommen står fritt opp til å utnytte eiendommen innenfor plan og bygningslovens rammer. Det vil ikke anses å være til hinder for allmenn ferdsel langs sjø så fremt man forholder seg til bestemmelsene i planen om en minimusavstand fra sjø på 50 meter jfr punkt 3.1.1 i kommuneplanens arealdel.

Ulempene ved og dispensere anses å være klart større enn fordelene etter en samlet vurdering.

Rådmannens tilråding:

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 vedtar utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - område B45 med hensyn til oppføring av fritidsbolig eiendom 8/457 avslås.

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra i kommuneplanens arealdel - område B45 blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at området i all hovedsak består av eneboliger samt at området fra kvalsundbrua til tappen er i planen avsatt til boligformål og betraktes som den sentrale boligbebyggelsen i Kvalsund.

Videre anses ulempene ved og dispensere å være klart større enn fordelene etter en samlet vurdering.

Ettersom de to vilkårene i plan og bygningslovens § 19-2 annet ledd er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis er det ikke nødvendig å vurdere hvorvidt fordelene ved og dispensere er klart større enn ulempene.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ingunn Larsen

Arkiv: G/BNR 4/1-86

Arkivsaksnr.: 18/88

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

13/18 Utviklingsutvalget

03.05.2018

GBNR: 4/1-86 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
NEDRE TRANGDAL
JACK RUBEN OLSEN, UTHUS SCOOTERGARASJE

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Søknad om dispensasjon datert 23.01.2018
- Situasjonkart

SAKSOPPLYSNINGER:

Saken gjelder

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av uthus som overstiger tillatt antall m2 for slik bygning på eiendommen.

Sakens bakgrunn og fakta

Kommunen mottok den 25.01.2018 søknad om oppføring av uthus på eiendommen 4/1/86 i Nedre Trangdal. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nedre Trangdal hyttefelt vedtatt 02.11.1999. I

reguleringsplanens bestemmelse § 4 bokstav b) fremgår det at eiendommen maksimalt kan bebygges med 150 m². Det tillates kun etablert 2 bygg på hver tomt, hvor uthus ikke skal overstige 25 m². For øvrig vises til planbestemmelsene i sin helhet.

Eiendommen består i dag kun av et hovedbygg på 57 m² bebygd areal, estimert ut fra målinger i kommunens kartsystem.

Det søkes nå om å etablere et andre bygg, nærmere bestemt et uthus på 40 m². Omsøkte tiltak er følgelig avhengig av dispensasjon.

Fasadetegning av uthuset er ikke vedlagt, men målene er oppgitt å være 8 meter lang, 5 meter bred og 4,9 meter høyt. Tegninger vil bli innhentet i forbindelse med behandlingen av selve tiltaket.

Søkers orientering

I henhold til plan- og bygningsloven krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har opplyst at uthuset skal brukse til å oppbevare 2 stk scootere, slede og snøfreser, og har vurdert fordeler og ulemper med dispensasjon slik:

*«ULEMPER: UTHUS STØRRE ENN HVA REGULERINGS PLAN TILSIER
FORDELER: BYGGER FOR FRAMTIDEN. TRENGER IKKE Å BYGGE UT.
FÅR 2 STK SCOOTER, SLEDER SNEFRES, [...] INN I HUS.»*

Nabovarsling

Aktuelle naboer er varslet og det foreligger ingen nabomerknader.

SAKSVURDERING:

Den omsøkte størrelsen på uthuset innebærer at reguleringsplanens angivelse av maksimal antall m² for uthus overskrides. Dette betyr at tiltaket er avhengig av dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Ved vurderingen av om dispensasjon kan gis må begge vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, må ikke bli «vesentlig» tilsidesatt som følge av dispensasjonen. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Først må det vurderes om hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det fremgår ikke av planbeskrivelsen hvorfor det er satt et så stort skille mellom hytte og uthus. Det kan imidlertid antas at dette er fordi man ønsker et klart skille mellom hva som er uthus og hva som er hytte. Formålet bak en reguleringsplans bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad, er å ivareta områdets karakter, og unngå at hytter og andre bygninger blir for dominerende i landskapet. Videre ønsker man å sikre at det er tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen. I tillegg skal bestemmelsen også til en viss grad ivareta nabohensyn ved å hindre at volumet på nabobebyggelse blir for stort.

Ved en dispensasjon vil uthuset i seg selv få en utnyttelse som betydelig overstiger maksimal tillatt utnyttelse av sekundærbygningen. Dette indikerer at overskridelsen anses for i vesentlig grad å tilsidesette hensynet til et klart skille mellom hovedbygningen på tomta, dvs. hytta, og uthuset.

Hytta er derimot godt under maksimal utnyttelse, og det foreligger således tilgjengelig areal både for påbygging og uthus. Dersom det omsøkte tiltaket tillates, vil eiendommen få en utnyttelse på ca. 96 m² som er 54 m² under den maksimale utnyttelsesgrad for hytte og uthus samlet. Kommunen finner av den grunn ikke at bygningsmassen på eiendommen samlet sett blir for dominerende.

Reguleringsplanen det er søkt om dispensasjon fra i denne saken er i fra 1999, og må regnes som forholdsvis gammel. I tillegg har det tidligere i stor utstrekning vært dispensert fra samme bestemmelse, slik at hensynene bak ikke står like sterkt. Kommunen vurderer således at overskridelsen i antall m² derfor får begrenset betydning i vurderingen av hensynene bak bestemmelsen.

Kommunen anser med dette at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Videre må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Med bakgrunn i det som er sagt ovenfor foreligger det etter kommunens vurdering ingen kvalifiserte ulemper i forhold til de hensyn reguleringsbestemmelsene skal ivareta.

Fordelene er at bebyggelsen på tomta fortsatt vil være godt under maksimal utnyttelsesgrad, og det vil fortsatt være tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen. Kommunen vurderer videre at områdets karakter blir ivaretatt selv om dispensasjon gis.

Rådmannens tilråding:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens angivelse av maksimal antall m² for bygging av uthus på eiendommen 4/1/86, innvilges.

Utviklingsutvalget anser at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at tiltakes tillates oppført. I tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Odd Charles Karlsen

Arkiv: L12 &13

Arkivsaksnr.: 18/299

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

14/18 Utviklingsutvalget

03.05.2018

/ Kommunestyret

21.06.2018

**FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR
MARKOPPNESET INDUSTRIOMRÅDE -
SLUTTBEHANDLING**

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

1. Plankart datert 12.04.18
2. Reguleringsbestemmelser for Markoppneset datert 12.04.18
3. Høringsbrev reguleringsendringer av 26.02.18
4. Originalbrev hørings svar (5 parter)

Markoppneset som framtidig industriområde ble avsatt til formålet ved vedtak av kommuneplanens arealdel i 2004. Oppfølgende reguleringsplan ble vedtatt 08.11.05, og senere endret 20.09.06.

Utviklingsutvalget vedtok i møte 11.05.17, sak 23/17, å igangsette revisjon av reguleringsbestemmelsene ved oppdateringsbehov og annet som kan forbedre reguleringsplanen for Markoppneset industriområde.

Rambøll har bistått Kvalsund kommunen med prosjektering av adkomstvei til industriområdet og reguleringsmessige oppdateringer og forbedringer i planen.

Prosjekteringen av adkomstvei i framtidig planert industriområde har vist behov for større areal til veiformål av hensyn til terrengforholdene på stedet og veinormalenes krav til stigning og kurvatur mv. Kommunen ønsker samtidig å kunne åpne for terrengbearbeiding av industriområdet uten forutgående detaljregulering, samt gjøre mindre justeringer i planbestemmelsene for å oppdatere arealbruksbegrensningene til aktiviteten som forventes å komme i industriområdet.

Reguleringsplanen for Markoppneset inneholdt opprinnelig arealer i sjø; to kaiområder (Kai 1 og 2) og to utfyllingsområder (U1 og U2) til industrifeltene I4 og I6. Disse arealene i sjø ble ved vedtak av områderegulering for Nussir (vedtatt 8. mai 2012 og senere godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26. mars 2014) omregulert til bruk og vern av sjø og vassdrag av hensyn til Nussirs sjødeponi i Repparfjorden og avgangsledning i sjø, hvis bestemmelsesområde passerer nært land i sørlig del av Markoppneset.

Det vurderes at man i utarbeidelse og vedtak av Nussir-planen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til eksisterende regulering ved Markoppneset. Plandokumentene for Nussir viser på ingen måte at det har vært et bevisst valg å omregulere kai- og utfyllingsområdene jf. også gjenværende restarealer. Nevnte sjøareal i Markoppnes-planen er heller aldri formelt opphevet av kommunen. Da tilgangen til sjø og kaiareal er ytterst viktig for Markoppneset som industriområde, har kommunen til hensikt å gi de gamle arealformålene Kai 1, U1 og U2 tilbake sin rettsvirkning i sjø gjennom å justere Nussirs planavgrensning mot Markoppneset.

Oppsummert ble forslag til følgende reguleringsendringer i de berørte planene sendt på høring til berørte parter i brev av 26.02.18 (utsendt av Rambøll på vegne av Kvalsund kommune). De foreslåtte endringene er redegjort for i nærmere detalj i vedlagte høringsbrev.

Plankart:

- Arealutvidelser Vei 1 med tilhørende anleggsvei fra sør
- Justering av planområde i Nussir-planen mot områdene Kai 1, U1 og U2 på Markoppneset

Planbestemmelser:

- Presiseringer vedrørende plankrav
- Justerte føringer for bebyggelse i industriområdet
- Presisering vedrørende rekkefølgebestemmelser

Høring:

Forslaget til reguleringsendringer ble sendt på høring 26.02.18 med tre ukers svarfrist. Det er gitt 1 ukes forlengelse på anmodning. Under gjengis hovedinnholdet i de fem mottatte innspillene med plankonsulentens kommentarer. Videre er Nussir ASA forelagt reguleringsendringene og som muntlig har samtykket til forslaget.

Statens vegvesen, brev datert 15.03.18

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslåtte endringer. Etter vegvesenets vurdering i reguleringsendringene føre til en bedre plan for området, og en plan som er i tråd med gjeldende lover og normaler.

Kommentar: Vegvesenets innspill er notert.

Finnmark fylkeskommune, brev datert 14.03.18

Fylkeskommunen går ikke imot mindre endring som omsøkt. Det minnes imidlertid om rammen for pbl. § 12-14 og lovkommentaren med omtale av denne. Utover dette har ikke fylkeskommunen planfaglige merknader til reguleringsendringene.

Fylkeskommunen kjenner til kulturminnene i det aktuelle området og minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Kommentar: Innspillet fra fylkeskommunen er notert. Se for øvrig kommentar til Sametingets innspill vedr. kulturminner.

Sametinget, brev datert 23.03.18

Sametinget uttaler seg i saken som kulturminnemyndighet. Området er tidligere befart, og det ble påvist kulturminner.

Kulturminne med id 96315 ble i forbindelse med reguleringen frigitt etter kulturminneloven og arkeologisk utgraving utført av Tromsø Museum. I og med dette er kulturminnet fjernet. Undersøkelser av øvrige kulturminner (id 96314–96318) i området konkluderte med at ingen av disse lokalitetene er automatisk freda. Sametinget har derfor ingen merknader til arealdisponeringene som berører disse lokalitetene.

Lokalitet id 141498 i område «Fri 6» nord på Markoppneset består av to mulige gammetufter, og ble registrert i forbindelse med reguleringsplanen for Nussir. Vernestatusen er uavklart på grunn av lokalitetens litt uvisse karakter og alder. Sametinget ber derfor om at lokaliteten båndlegges med hensynssone H730 og tilhørende bestemmelser om at det ikke er tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade osv. kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

Det bes videre om at aktsomhetsplikten medtas planens bestemmelser og ordlyd for nytt pkt. 2.3 foreslås jf. kulturminnelovens § 8. For øvrig kan ikke Sametinget se at foreslåtte reguleringsendringer kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner, og har derfor ingen ytterligere kulturminnefaglige merknader til forslaget.

Kommentar: Det noteres at områder i planen regulert til bebyggelse og anlegg ikke lenger inneholder automatisk freda kulturminner. Nevnte kulturminnelokalitet id 141498 under «Fri 6» er markert med båndleggingssone H730 og tilhørende bestemmelser. Aktsomhetsplikten er medtatt som en retningslinjene, da henvisning til kulturminnelovens regelverk er å regne for en ren saksopplysning og ikke en bestemmelse med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 23.03.18

Etter Fylkesmannens vurdering kan ikke forslaget til reguleringsendringer behandles som en «mindre endring», og legger i den vurderingen særlig vekt på at planområdet skal utvides. Det vises til lovkommentaren for pbl. § 12-14. Fylkesmannen ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Kommentar: Det er plankonsulentens vurdering at det i denne saken må tas hensyn til at forslaget om utvidet planområde ikke innebærer en utvidelse til nye arealformål, men i realiteten kun stadfester på ny de reguleringsformål som ble vedtatt ved opprinnelig planvedtak i 2005, og som ved en ren forglemmelse ikke ble hensyntatt i den overlappende reguleringsplanen for Nussir.

Det legges videre til grunn at pbl. § 12-14 ble endret i 2017. I rundskriv H-6/17 skriver departementet at § 12-14 andre ledd endres slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Den nye formuleringen er i stor grad i samsvar med det som tidligere har vært lagt til grunn i praksis. Adgangen til å gjøre slike reguleringsendringer utvides noe, ved at de nye kriteriene favner videre enn det som har vært lagt til grunn etter loven av 2008, heter det i rundskrivet.

Det er plankonsulentens vurdering at foreslåtte reguleringsendringer ligger godt innenfor de nye kriteriene for behandling av reguleringsendringer etter den enklere prosess jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Fylkesmannens merknad anbefales på bakgrunn av dette ikke tatt til følge.

Fiskeridirektoratet, brev datert 23.03.18

Fiskeridirektoratet er uenig i at viktige natur- og friluftsområder ikke berøres av foreslåtte planendringer, og mener derfor at endringene må skje etter samme regler og krav til prosess som for utarbeidelse av ny reguleringsplan. Fiskeridir. mener videre at planen omfattes av krav om konsekvensutredning, og påpeker at verken opprinnelig reguleringsplan eller foreliggende endringsforslag er konsekvensutredet. Av KU-forskriftens vedlegg 1 framgår det at planer for

nyetableringer av havner og havneanlegg for skip av en viss størrelse alltid skal konsekvensutredes. Direktoratet mener KU for marine ressurser, miljø og sjømatinteressene må være gjennomført før de kan gjøre en reell vurdering av planen.

Direktoratet framholder at Repparfjorden er viktig for fiskeriinteressene, som vil kunne bli berørt på flere måter ved gjennomføring av planen. Det redegjøres for kystnære fiskeridata som fiskefelt og gyttefelt i Repparfjorden, og fjordens historiske rolle som viktig fiskeområde lokalt og regionalt. Akvakultur berøres ikke av forslaget.

Fiskeridirektoratet vurderer at utfylling i sjø i forbindelse med kaibygging vil påvirke nevnte bruks- og ressursområder for fiskeriene og forutsetter at det stilles krav om avbøtende tiltak i anleggsperioden. Det tilrås at utfylling og tiltak i sjø gjennomføres høst og tidlig vinter, da kystsonen ligger mest i ro, og påvirkningen på marint liv vil være minst. Anleggsarbeid i sjø må som et minstekrav skje utenfor gyteperioden for torsk (mars–april).

Kommentar: Det vises til kommentaren til merknad fra Fylkesmannen over. Den samme argumentasjonen gjøres gjeldende vedrørende adgangen til å gjøre endringer etter den enklere prosess jf. § 12-14 andre ledd.

Vedrørende konsekvensutredning anføres at reguleringsbestemmelsene for Markoppneset har omtalt krav om konsekvensutredning i kap. 8.2. og at dette skal utarbeides før det kan gis tillatelse til tiltak. Det foreligger også krav om detaljregulering for kai- og utfyllingsområder jf. kap. 2.2.

Det er derfor plankonsulentens vurdering at de hensyn og interesser som Fiskeridirektoratet mener gjennomføring av planen vil påvirke, vil utredes i den grad det følger av KU-forskriften i samband med detaljregulering av kai- og utfyllingsareal. Videre foreslås det at reguleringsbestemmelsenes kap. 6.1 om U1 og U2 oppdateres med følgende føring som også må legges til grunn for framtidig detaljregulering: «Utfylling og annet anleggsarbeid i sjø er ikke tillatt i månedene mars og april av hensyn til gyteperioden for torsk.»

Med dette vurderes Fiskeridirektoratets merknad som tilstrekkelig ivaretatt. Reguleringsendringene anbefales dog vedtatt som «mindre endringer» jf. også kommentar til Fylkesmannens merknad.

Endringer etter høring:

Forslaget til reguleringsendringer for Markoppneset som fremmes for sluttbehandling tilsvarende høringsforslaget, men med følgende tillegg på bakgrunn av høringsinnspillene:

1. Kulturminnelokalitet id 141498 i området Fri 6 reguleres med båndleggingssone H730 med tilhørende bestemmelser som sikrer kulturminnet mot inngrep.
2. Reguleringsbestemmelsenes kap. 2.3 erstattes av nytt avsnitt om aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8, markert som en retningslinje.
3. Reguleringsbestemmelsenes kap. 6.1 medtas følgende tilleggssetning: «*Utfylling og annet anleggsarbeid i sjø er ikke tillatt i månedene mars og april av hensyn til gyteperioden for torsk.*»

SAKSVURDERING:

Foreslåtte reguleringsendringer har til hensikt å forberede opparbeidelsen av et allerede regulert industriområde. Opprinnelig plan tok ikke tilstrekkelig høyde for areal til veiformål og høydeforskjeller ved planering av feltene i industriområdet. Videre er det kommunens vurdering at de tidligere arealformålene i sjø – Kai 1, U1 og U2 – ved en inkurie ble omregulert til andre formål ved vedtak av Nussir-planen.

Med tanke på reguleringsplanens formål om tilrettelegging for etablering av Markoppneset som et sjørettet industriområde, vurderes foreslåtte endringer utelukkende som positive og egnet til å styrke planens kvalitet og gjennomføringskraft. Det vurderes videre at foreslåtte tilbakeføring av Kai 1, U1 og U2 ikke påvirker forhold i Nussir-planen nevneverdig eller bidrar til å svekke dens gjennomføringskraft for øvrig.

Det vurderes samlet sett at foreslåtte reguleringsendringer er av en slik karakter at de i liten grad påvirker gjennomføringen av planene for øvrig og heller ikke går utover hoveddrammene i planene.

Selv om endringen for Vei 1 legger beslag på noe mer friluftsmål enn gjeldende plan for Markoppneset, anses ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder nevneverdig negativt berørt av planendringen, gitt Markoppnesets gjeldende reguleringsstatus som industriområde. Det legges også til grunn at spørsmålet om konsekvensutredning av tiltak i planen vil avgjøres i samband med senere detaljregulering.

Forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart, og planens utbyggingsområder og veiformål kommer ikke i berøring med slike.

Naturmangfoldet vurderes ikke nevneverdig påvirket av foreslåtte reguleringsendring, gitt gjeldende reguleringsstatus i området. En videre vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 anses derfor ikke som nødvendig i denne saken.

Hensynet til risiko- og sårbarhetsforhold vurderes ivaretatt i gjeldende reguleringsplaner for området, og er derfor ikke vurdert på nytt her. ROS-analyser er for øvrig et krav i framtidige detaljreguleringer.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at vedlagte forslag til endringer i plankart for reguleringsplanene Markoppneset industriområde og Nussir, samt reguleringsbestemmelser for Markoppneset industriområde, vedtas i medhold av pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Rådmannens tilråding:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd vedtas endringer i reguleringsplaner for Markoppneset industriområde (planid 2005006) og Nussir (planid 2012001) jf. plankart og bestemmelser (kun Markoppneset) datert 12.04.2018.

Gunnar Lillebo
rådmann