

# MØTEINNKALLING

## Utviklingsutvalget

Utviklingsutvalget holder møte den 14.03.2019 klokka 10:00 på kommunestyresalen, Kvalsund rådhus.

### Innkalte til møtet:

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Forfall</b>	<b>Møtt for</b>
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. 78 41 55 55, så snart som mulig.

Forfallsgrunn må oppgis.

Varamedlemmer innkalles etter nærmere varsel.

Saksdokumentene er utlagt til gjennomsyn på servicekontoret og på kommunens hjemmesider.

Kvalsund 07.03.2019

Randi Solli Pedersen  
Leder  
(Sign.)

## SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr. Arkivsaksnr.  
Tittel

### ORIENTERING FRA ADMINISTRASJONEN

- |       |        |   |
|-------|--------|---|
| 1/19  | 19/124 | <b>REFERATSAK - ÅRSRAPPORT KVALSUND BRANN OG REDNING 2018</b>         |
| 12/19 | 19/201 | <b>GODKJENNING MØTEPROTOKOLL U 31.01.2019</b>                         |
| 13/19 | 18/574 | <b>GBNR: 23/15 KLAGE PÅ PS 30/18</b>                                  |
| 14/19 | 19/21  | <b>SØKNAD OM BEDRIFTSRETTET-/ETABLERERSTØTTE PROSJEKT OG DRIFT AS</b> |
| 15/19 | 19/199 | <b>GBNR: 23/83 - DISPENSASJON - UTNYTTELSESGRAD</b>                   |

**SAKSFREMLEGG**  
**KVALSUND KOMMUNE**  
**Utviklingsutvalget**

Saksbehandler: Mari Stevning Bekken

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 19/124

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

1/19      Utviklingsutvalget

14.03.2019

---

**REFERATSAK - ÅRSRAPPORT KVALSUND BRANN OG  
REDNING 2018**

---

**Leders innstilling:**

Saken referes utviklingsutvalget. Organet tar saken til orientering.

**VEDLEGG:**

- Årsrapport Kvalsund brann og redning 2018

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Kvalsund kommune er jf. brann – og eksplosjonsvernloven, og forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen, pålagt å ha et brannvesen som skal være innsatsstyrke i forbindelse med brannsituasjoner og bistå med innsats ved andre akutte ulykkessituasjoner.

Kvalsund kommune har i dag en samarbeidsavtale med Hammerfest kommune om brannvern og brannordning. Denne samarbeidsavtalen skal sikre optimal utnyttelse av brann- og redningsressursene i de to kommunene. Kvalsund kjøper i tillegg flere tjenester fra Hammerfest kommune, blant annet brannsjeftjeneste, branntilsyn og feiing/boligtilsyn.

Kvalsund brann og redning (KBRE) har utarbeidet en rapport for brannvesenets arbeid i 2018 med fokus på brannutrykning, redningsarbeid, ulykker, forebyggende arbeid, etterlattformarbeid og ellers brann- og redningsøvelser. Funnene er publisert i den vedlagte rapporten.

2018 har vært et travelt år for KBRE. Kvalsund brann og redning har håndtert og rykket ut til flere branner i Kvalsund, Hammerfest og Porsanger, bistått ved snøskred, stengt RV94 og bilulykker, bidratt ved arrangementer som Arctic Race of Norway og Vill-Ungdom, og utført forebyggende arbeid som brannbjørnen Bjørnis og røykvarslerdagen.

Ved Kvalsund brannstasjon er det per i dag 1 brannmester, 4 underbrannmestere og 9 brannkonstabler. Ved Kokelv depot er det 5 brannkonstabler. Det er per dags dato 4 ledige konstabelstillinger hos Kvalsund brann og redning. Disse vil bli utlyst i løpet av første kvartal 2019.

I 2018 har KBRE måtte rykke ut dobbelt så ofte som i 2017, for å assistere brukere av vannettet i helger og høytider. 59 % av disse utrykningene har skjedd på nattetid og helgetid. KBRE har også hatt en stor andel utrykninger ved medisinsk assistanse, rundt 3,6 utrykninger til slike hendelser per måned. Rundt 70% av utrykningene for medisinsk assistanse har skjedd på nattetid og i helger. Kvalsund brann og redning har i 2018 et overforbruk på rundt kr 330 000,-. Dette skyldes at 80% av utrykningene skjer på ettermiddag, natt, helg og høytider, og ofte kan være langvarige.

KBRE har flere utfordringer i tiden fremover. Disse går ut på at flere brannkonstabler ikke har Kvalsund kommune som hovedarbeidsgiver og ikke får fri fra hovedarbeidsgiver til å ta nødvendige og viktige kurs innenfor brann og redning. Eventuelt må vedkommende søke om permisjon og få dekt tapte arbeidstjeneste fra Kvalsund kommune.

Videre er det plassmangel ved Kvalsund brannstasjon. Arealet oppfyller heller ikke krav til godkjent garderobe, vaskerom, renhold, tørking av klær, med mer. Denne saken er tatt opp til orientering i utviklingsutvalgets møte 31.01.2019 og formannskapetets møte 05.02.2019. Plassmangelen går også utover vedlikehold og reparasjoner, ettersom en del av utstyret ligger på ulike lokasjoner.

Se vedlagt rapport for den totale årsrapporten- og oversikten for Kvalsund brann og redning for 2018.

## **Rådmannens tilråding:**

Saken referes utviklingsutvalget. Organet tar saken til orientering.

Gunnar Lillebo  
rådmann

**SAKSFREMLEGG**  
**KVALSUND KOMMUNE**  
**Utviklingsutvalget**

Saksbehandler: Mari Stevning Bekken

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 19/201

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

12/19      Utviklingsutvalget

14.03.2019

---

**GODKJENNING MØTEPROTOKOLL UU 31.01.2019**

---

**Leders innstilling:**

Møteprotokollen fra Utviklingsutvalgets møte 31.01.2019 godkjennes.

**VEDLEGG:**

- Møteprotokoll UU 31.01.2019

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Møteprotokollen fra Utviklingsutvalgets møte 31.januar 2019.

**Rådmannens tilråding:**

Møteprotokollen for Utviklingsutvalgets møte 31.01.2019 godkjennes.

Gunnar Lillebo  
rådmann

**SAKSFREMLEGG**  
**KVALSUND KOMMUNE**  
**Utviklingsutvalget**

Saksbehandler: Ingunn Larsen

Arkiv: G/BNR 23/15

Arkivsaksnr.: 18/574

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

30/18      Utviklingsutvalget

06.09.2018

13/19      Utviklingsutvalget

14.03.2019

---

**GBNR: 23/15 KLAGE PÅ PS 30/18**

---

**Leders innstilling:**

Saken fremmes uten leders innstilling.

**VEDLEGG:**

Klage datert 12.11.2018

Høringsuttalelse fra Finnmark Fylkeskommune datert 20.12.2018

Høringsuttalelse fra Fiettar Reinbeitedistrikt datert 29.12.2018

Svar fra klager/tiltakshaver på høringsuttalelse datert 17.01.2019

**SAKSOPPLYSNINGER:**

**Innledning**

Utviklingsutvalget avslo i vedtak av 06.09.2018 søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan ved arealoverføring. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver. Klagen legges frem for Utviklingsutvalget med forslag om at klagen ikke imøtekommes.

Eiendommene omfattes av kommuneplanens arealdel, og ligger i område B20 som er regulert til fremtidig boligområde.

Etter § 2.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stilles det krav til at området må inngå i reguleringsplan før søknadspliktig tiltak kan iverksettes. Idet det ikke foreligger reguleringsplan for gjeldende område er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

### **Sakens bakgrunn og fakta**

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon for arealoverføring av en parsell på 400 m<sup>2</sup> fra eiendommen gnr. 23 bnr. 15 til gnr. 23 bnr. 130. Begge eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligformål. Eiendommen gnr. 23 bnr. 130 består av fritidsbolig, og arealet som er søkt overført skal nyttes til utearbeid for blant annet oppkutting og kløyving av ved, og annet utearbeid.

Tiltaket er nabovarslet uten at det er innkommet merknader til søknaden.

Søknaden har vært på høring. Finnmark fylkeskommune har i brev av 27.07.2018 ikke anbefalt dispensasjon. Reinbeitedistrikt 22 Fieltar fraråder også at det gis dispensasjon i brev av 19.08.2018. Sametinget har i brev av 14.08.2018 uttalt at de ikke har spesielle merknader til søknaden.

Utviklingsutvalget avslo i vedtak av 06.09.2018 søknaden med den begrunnelse at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt. I vurderingen ble vektlagt at berørt myndighet uttalte seg negativt til dispensasjon.

Tiltakshaver etterlyste i brev av 15.10.2018 en nærmere begrunnelse for vedtaket. Kommunen besvarte dette i brev av 15.10.2018.

Vedtaket ble den 12.11.2018 påklaget av tiltakshaver. Det er i hovedsak anført:

- Hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er ikke søkt om endring av formål og en dispensasjon vil dermed ikke uthule arealplanene.
- uttalelse fra høringsinstans Reinbeitedistrikt 22 Fieltar er ikke relevant da uttalelsen er gitt på generelt grunnlag og ikke vurdert opp mot denne konkrete saken. Omsøkte areal er lite og vil ikke medføre betydelig tap av beiteland.
- kommunen har ikke vurdert hensynene for og mot dispensasjon
- kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere
- dispensasjonen vil ikke skape presedens da det skal foretas en individuell vurdering i den enkelte sak

Finnmark Fylkeskommune opprettholder i uttalelse til klagesaken av 20.12.2018 sitt tidligere standpunkt.

Fieltar Reinbeitedistrikt 22 har gitt ytterligere uttalelse i brev av 29.12.2018, hvorefter de fortsatt stiller seg negativ til en dispensasjon.

Tiltakshaver har i brev av 17.01.2019 gitt kommentar til høringsuttalelsene.



## **SAKSVURDERING:**

Ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, må man se på de konkrete hensyn som ligger bak bestemmelsen og vurdere hvor stort fravik en dispensasjon utgjør, samt konsekvensen av avviket.

Formålet med et plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også statlige organer, eiere/brukere og andre berørte deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. I kommuneplanen har kommunen tatt stilling til hvilke områder som skal utbygges på grunnlag av plan.

Gjennom den forutsatte planprosessen vil det kunne fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor aktuelle område skal nyttes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformål. Gjennom en slik prosess vil hensynet til medbestemmelse bli ivaretatt. Dette innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom må ses i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av. Når det gjelder spørsmålet om det skal gis dispensasjon, vil det derfor ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturlig å ta området opp til regulering.

I tillegg til eiendommen 23/130 er en rekke eiendommer i det aktuelle området B20 i dag bebygd, noe kommunen har tillatt til tross for manglende reguleringsplan. Ut fra opplysninger i matrikkelen er samtlige bygninger innenfor området B20 registrert som fritidsboliger, med unntak av én bygning som er registrert som enebolig. Denne eneboligen er oppført på en eiendom som ligger nært Skaidi sentrum hvor det er etablert/utbygd boligfelt.

Rådmannen vurderer således at kravet om reguleringsplan har mistet mye av sin funksjon, og at det av den grunn ikke er like høy terskel for å dispensere. Realiteten er at det i dette området over tid har vært en utvikling som ikke er i tråd verken med formålet i kommuneplanens arealdel eller kravet om reguleringsplan før utbygging av området. Det er liten grunn til å tro at området ved revisjon av kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan vil bli regulert til boligområde med tanke på den store utbyggingen av fritidsboliger i området.

Denne saken gjelder en arealoverføring av et begrenset omfang som skal benyttes i tilknytning til allerede etablert fritidseiendom og med samme formål.

Med bakgrunn i det ovenfor nevnte anser Rådmannen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

I det opprinnelige vedtaket ble det ikke gjort en vurdering av fordeler og ulemper, i det man vurderte at hensynene bak bestemmelsen ble vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, det vil si at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, må det foretas en interesseavveining, der fordelene må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon etter en samlet vurdering.

En ulempe er at eiendommen ikke blir regulert. I en reguleringsprosess gjøres det en bred vurdering av hva arealet skal benyttes til, og mange interessenter får anledning til å uttale seg. I denne saken har både naboer, Fylkesmannen, Reinbeitedistrikt og andre interessenter fått anledning til å uttale seg. Således vurderes ulempen ved at eiendommen ikke reguleres å være av mindre betydning.

Fordelene er i hovedsak knyttet til at tiltakshaver slipper en omfattende reguleringsprosess, men denne fordelene knytter seg til en begrenset krets med personer.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger andre klare relevante fordeler ved en dispensasjon. Tiltakshavers behov for mer uterom later til å være av privat karakter, som normalt ikke skal ha avgjørende vekt i en dispensasjonsvurdering, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den sammenheng kan vises til at tiltakshaver eier tilstøtende eiendom mot sør med gnr/bnr 23/59 som har et areal på 5097,2 m<sup>2</sup>.

Ved vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen, står ikke kommunen helt fritt. Hvor andre myndigheter at uttalt seg skal kommunen vektlegge dette. Om vektlegging av andre myndigheters uttalelser heter det i pbl. § 19-2 fjerde ledd, annet punktum:

*«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»*

Finnmark fylkeskommune har blant annet uttalt:

*«Finnmark fylkeskommune kan ikke se at det i vedlagte søknad er dokumentert gode nok grunner for at en her bør gi tillatelse til tiltak i strid med vedtatt plan. Vi vil derfor ikke anbefale en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19.»*

Reinbeitedistrikt 22 Fietter har blant annet uttalt:

*«Reinbeitedistrikt 22 Fietter lider store tap på grunn av beitalend innenfor Kvalsund kommune som skyldes hyttebygging.»*

Reinbeitedistriktet har også uttalt at de på prinsipielt grunnlag er imot at det dispenseres fordi dette skaper presedens for senere saker.

Uttalelsen fra Reinbeitedistrikt 22 synes ikke å være direkte knyttet opp mot denne konkrete saken, men gitt på et mer generelt grunnlag. En uttalelse som er av så generell karakter der interessen for reinbeite kan gjøre seg gjeldende i enhver sak, vil ha noe begrenset vekt. Rådmannen vektlegger således uttalelsen fra reinbeitedistriktet i noe mindre grad. Dette også når en tar i betraktning at de aktuelle eiendommene ikke ligger i et LNF-område, hvor reinbeiteinteressene har et sterkere vern.

Etter en samlet vurdering av de fordeler og ulemper en dispensasjon fra plankravet vil ha, er det Rådmannens vurdering at fordelene ikke klart overstiger ulempene. Fordelene knytter seg i hovedsak til tiltakshavers interesser som ikke kan ha avgjørende betydning i denne saken. I tillegg har sektormyndigheter uttalt seg negativt til en dispensasjon.

## **Rådmannens tilråding:**

Utviklingsutvalget tar ikke klagen av 12.11.2018 fra tiltakshaver til følge, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

### Begrunnelse

Det har ikke framkommet noen nye opplysninger i saken som skulle tilsi en annen tilråding enn ved første gangs behandling.

Saken oversendes Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

Gunnar Lillebo  
rådmann

**SAKSFREMLEGG**  
**KVALSUND KOMMUNE**  
**Utviklingsutvalget**

Saksbehandler: Kine Urbrott Svendsen

Arkiv: 223

Arkivsaksnr.: 19/21

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

14/19      Utviklingsutvalget

14.03.2019

---

**SØKNAD OM BEDRIFTSRETTET-/ETABLERERSTØTTE**  
**PROSJEKT OG DRIFT AS**

---

**Leders innstilling:**

1. Prosjekt og Drift AS gis tilsagn om tilskudd på 50 000,-
2. Tilskuddet må benyttes innen 6 måneder fra melding om vedtak.
3. Beløpet belastes konto 14720.4410.325 næringsfondet.
4. Tilskuddet er underlagt vedtekter for Kvalsund kommunes næringsfond av 11.01.18

Før utbetaling kan skje må prosjektet være avsluttet. Delutbetaling kan likevel gis på grunnlag av søknad. Ved krav om utbetaling av tilskudd skal følgende dokumenter vedlegges:

- Brev med anmodning om utbetaling.
- Prosjektregnskap godkjent av autorisert regnskapsfører eller revisor for prosjekter med en total kostnadsramme på kr 100 000,- eller mer.
- Ved planlegging, markedsundersøkelser og lignende kreves rapport fremlagt før tilskudd utbetales.
- Rapport om tiltakets gjennomføring og vurdering av hvilken effekt tiltaket har hatt i bedriften.
- Skatteattest skal foreligge for at bedrifter skal få tilskudd.

### **Andre vilkår**

Hvis søkeren i søknadsperioden, eller på annen måte har gitt saksbehandler eller kommunen uriktige eller manglende opplysninger som kan ha betydning for saksutfallet, kan utbetalt tilskudd kreves tilbakebetalt i sin helhet. Er støtten ikke utbetalt, vil innvilget støtte bortfalle.

### **VEDLEGG:**

- Søknad Regionalforvaltning
- Presentasjon av bygg

### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Prosjekt og Drift AS søker om støtte fra næringsfondet til forprosjekt om industribygg i Kvalsund. Det søkes om kr.75 000,-

Det er planlagt en videreføring av drift av Prosjekt og Drift AS med egne lokaler i Kvalsund. Det er tenkt at industribygget skal være rettet mot fiskeri/opprett. De har skrevet i søknaden at det ønskes kjøp eller feste av ubebygd ringmur på G.nr 9 Br.nr 59. Det er tenkt at industribygget skal deles i to deler, den ene delen tilpasset Prosjekt og Drift AS og den andre delen tilrettelegges for utleie. Det skal også vurderes kjøp eller feste av G.nr 9 Br.nr 113 og 114 for en helhetlig målsetting om å skape et positivt og kompetansefremmende miljø i Kvalsund.

### **SAKSVURDERING:**

Søknaden kan ses i sammenheng med strategisk næringsplan der fiskeri er en av hovedsatsningene. Prosjekt og Drift AS sitt forprosjekt er rettet mot fiskeri.

Dette tiltaket vil kunne gå under punkt 2.1.1 Tilskudd til bedriftsutvikling i vedtektene for Kvalsund kommunes næringsfond.

*«Det kan gis inntil 50 %, maksimalt kr 50.000,-, i tilskudd av totalt kapitalbehov for tiltaket. Tilskuddets størrelse er avhengig av om tiltaket er innenfor prioriteringene i kommuneplanen og Strategisk næringsplan eller ikke. For prosjekter som styrker kvinners sysselsettingsmuligheter kan det gis inntil 75 % i tilskudd.»*

Søknaden og tilrådning anses i tråd med Kvalsund kommunes vedtekter for Kvalsund kommunes næringsfond og strategisk næringsplan.

Søker oppfyller kravet om minimum 20 % egenkapital, søker stiller med 50% egenkapital.

### **Rådmannens tilrådning:**

1. Prosjekt og Drift AS gis tilsagn om tilskudd på 50 000,-
2. Tilskuddet må benyttes innen 6 måneder fra melding om vedtak.
3. Beløpet belastes konto 14720.4410.325 næringsfondet.
4. Tilskuddet er underlagt vedtekter for Kvalsund kommunes næringsfond av 11.01.18

Før utbetaling kan skje må prosjektet være avsluttet. Delutbetaling kan likevel gis på grunnlag av søknad. Ved krav om utbetaling av tilskudd skal følgende dokumenter vedlegges:

- Brev med anmodning om utbetaling.
- Prosjektregnskap godkjent av autorisert regnskapsfører eller revisor for prosjekter med en total kostnadsramme på kr 100 000,- eller mer.
- Ved planlegging, markedsundersøkelser og lignende kreves rapport fremlagt før tilskudd utbetales.
- Rapport om tiltakets gjennomføring og vurdering av hvilken effekt tiltaket har hatt i bedriften.
- Skatteattest skal foreligge for at bedrifter skal få tilskudd.

### **Andre vilkår**

Hvis søkeren i søknadsperioden, eller på annen måte har gitt saksbehandler eller kommunen uriktige eller manglende opplysninger som kan ha betydning for saksutfallet, kan utbetalt tilskudd kreves tilbakebetalt i sin helhet. Er støtten ikke

utbetalt, vil innvilget støtte bortfalle.

Gunnar Lillebo  
rådmann

**SAKSFREMLEGG**  
**KVALSUND KOMMUNE**  
**Utviklingsutvalget**

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 23/83

Arkivsaksnr.: 19/199

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

15/19      Utviklingsutvalget

14.03.2019

---

**GBNR: 23/83 - DISPENSASJON - UTNYTTELSESGRAD**

---

**Leders innstilling:**

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Repparfjord Golf med hensyn til utnyttelse av eiendom 23/83 med 262 m<sup>2</sup> avslås.

**Begrunnelse:**

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at overskridelse av bestemmelsen i plan for det totale bebygde areal blir på 74,66 % og 36,66 % for boligarealet. Både det bebygde arealet for boligdelen og det bebygde arealet totalt sett, anses å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Ettersom de to vilkårene i plan og bygningsloven § 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 å dispensere er klart større enn ulempene.

**VEDLEGG:**

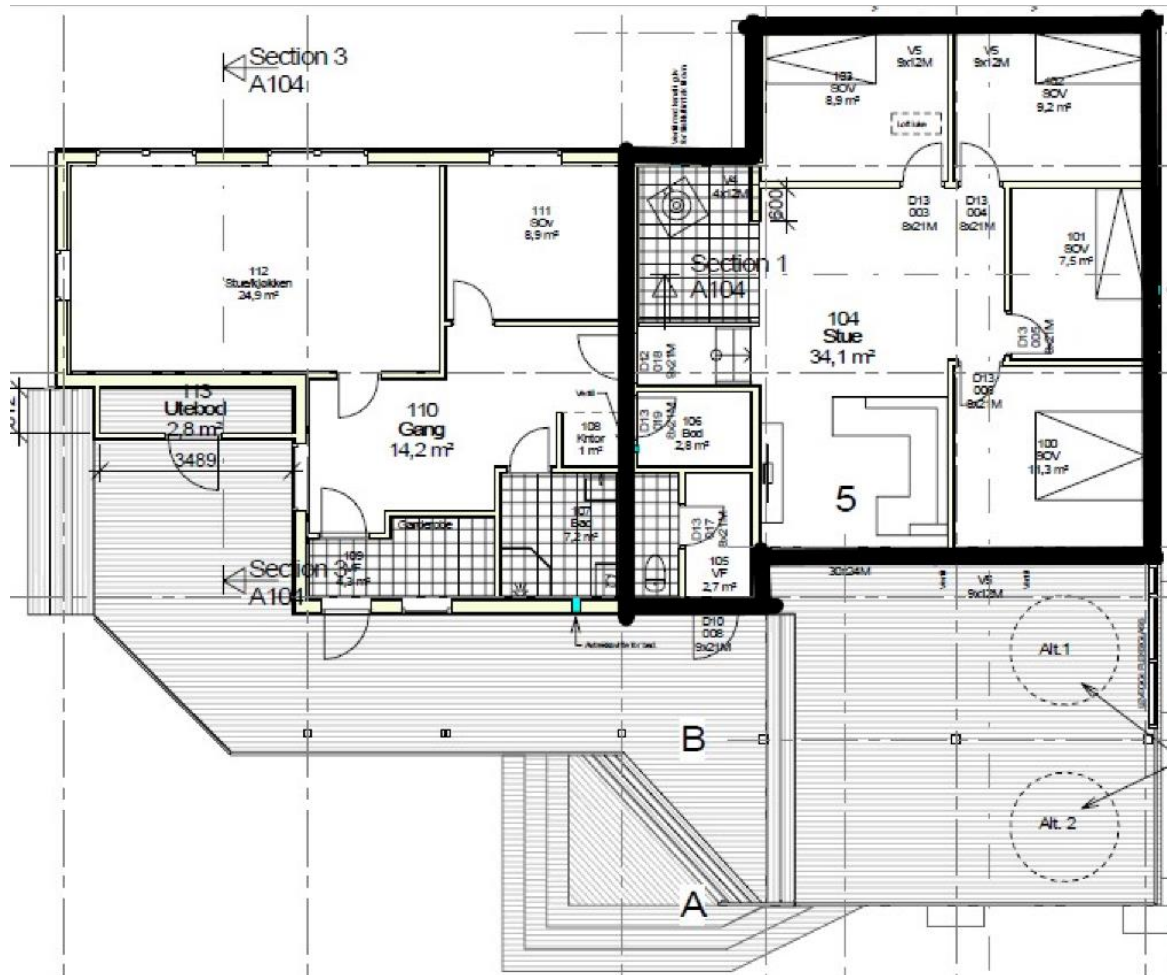
Ingen vedlegg

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Kommunen mottok den 04.03.2019 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Repparfjord golf med hensyn til utnyttelsesgrad. Gjeldende plan tillater et bebygde areal



på inntil 150 m<sup>2</sup>. Eiendommen har et eksisterende bebygd areal på 114 m<sup>2</sup>, dette er fordelt på 75 m<sup>2</sup> bygningsmasse og 39 m<sup>2</sup> terrasse. Tilbygget det søkes om å få oppføre består i hovedsak av areal for stue, soverom, bod/teknisk rom og vindfang som vist under.



Det søkes om dispensasjon for tilbygg på 148 m<sup>2</sup>, som fordeles på 91 m<sup>2</sup> bygningsmasse og 57 m<sup>2</sup> terrasse/trapp. Det totale bebygde arealet på eiendommen vil med tilbygget utgjør 262 m<sup>2</sup> bebygd areal, noe som vil overskride gjeldende plangrunnlag med 112 m<sup>2</sup>.

### Nabovarsel

Med hensyn til at tiltakshaver eier samtlige av naboeiendommene fritas søknad om dispensasjon fra nabovarsling.

### Plangrunnlag

Gjeldende tiltak omfattes av reguleringplan Repparfjord Golf, område H14 – hytteområde 14.

Tiltaket bryter med følgende planbestemmelse:

*Punkt 4.2.2: Området kan bebygges med 1 fritidsbolig pr tomt med eventuelt frittstående uthus. Totalt bebyggt areal (BYA) kan være inntil 150 m<sup>2</sup>.*

### Søknad om dispensasjon

*Eksisterende hytte er av eldre dato og inneholder ikke lengre dagens krav til komfort og størrelse. Hytten er i tillegg en generasjonshytte som brukes samtidig av 2 familier og plassbehovet er økende.*

*Det fremmes derfor søknad om byggetillatelse for et tilbygg som skal dekke behovet for større bruksareal, samt gi bedre brukskomfort med flere soveplasser, bad og wc. I tillegg søkes det om brønnboring for vann og etablering av tett septikanlegg for avløp.*

*Eksisterende hytte har et bruksareal i boligdelen i dag på 79 m<sup>2</sup>. Tilbygget gir et tillegg på 64m<sup>2</sup> slik at samlet bruksareal blir 143m<sup>2</sup>. Etter at tiltaket er gjennomført vil hytten fremstå med et areal og en brukskvalitet i henhold til dagens bruk, men også for en eventuell annen fremtidig bruker.*

*Reguleringsplanens arealgrense er **150 m<sup>2</sup> BYA** (bebygget areal).*

*I utregning av BYA inngår bygningens kroppens areal med tillegg av utvendige trapper og terrasseplatter som ligger i nivå mere enn 0,5m over terrengnivået. På grunn av terrengforholdene rundt hytten er det i dag en høydeforskjell mellom gulv og terreng på ca. 1,2m. Av hensyn til sambruken er ønskelig å legge gulvnivået i tilbygget i trå med nivået i eksisterende hytte. Terreng høyden føre til at alt av areal for utvendige terrasseplattning og trapper høyre enn 0,5m over terreng må tas med i beregningsregelen for bebygget areal BYA.*

*Størrelsen på terrassen er igjen en direkte følge av terrengnivået rundt hytta, og ønsket om å oppnå et godt og bruksvennlig uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hytta. Arealet på terrasseplattene blir dermed nødvendigvis en del større enn for en hytte som ligger lavere mot terrenget.*

Samlet BYA for tiltaket fremkommer som følgende:

	Bygning	Platter	Sum
<b>Eksisterende:</b>	75 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	<b>114 m<sup>2</sup></b>
<b>Tilbygg:</b>	91 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	<b>148 m<sup>2</sup></b>
<b>Sum</b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>	<b>262 m<sup>2</sup></b>

Årsaken til overskridelsen av reguleringsplanens arealgrense for bebygget areal skyldes ikke et ønske om å føre opp en hytte med et stort boligareal. Formålet er å oppnå en samlet løsning med en boligdel nøkternt vurdert ut fra et bruksbehov og i tråd med dagens normalkrav til hytter, i tillegg til et lett tilgjengelig og brukervennlig uteoppholdsareal i direkte tilknytting til hytten. Terrengforhold fører til at terrasseplattene utgjør hele 58% av samlet BYA.

**Sammenlignbare hyttefelt:**

Ut fra tilsvarende forhold, ble det tidlig i utbyggingen av Skaidi Hyttefelt behov for en reguleringsendring fra planens opprinnelige arealkrav på 150m<sup>2</sup> BYA, til 250 m<sup>2</sup> BYA.

Feltet ligger i et krevende terreng hvor hensynet til dagens arealbehov for bygninger og uteplatter medførte behov for en kraftig økning.

Solbakken hyttefelt har regulerte hyttetomter fra 1600m<sup>2</sup> til 2 370m<sup>2</sup>. Her er tillat utnyttelse 15% av tomtearealet som for den minste tomten gir tillatelse for utbygging med 240m<sup>2</sup> BYA og for den største 355 m<sup>2</sup> BYA. Feltet har 20 hyttetomter.

Hoffsethøgda Øst har regulerte hyttetomter fra 1000m<sup>2</sup> til 4 130m<sup>2</sup>, hvor de fleste ligger i området 1 600 - 2 000 m<sup>2</sup>. Her er tillat utnyttelse 15% av tomtearealet som for den minste tomten gir tillatelse for utbygging med 150m<sup>2</sup> BYA, for de fleste 240 – 300m<sup>2</sup> og for de største tomtene hele 615m<sup>2</sup>. Hyttefeltet har 20 hyttetomter med hovedvekt av tomter med tillat utnyttelse 240 – 300m<sup>2</sup>

**Vurdering av fordeler og ulemper:**

**Fordeler:**

Økt bokvalitet.

Økt brukskvalitet på uteareal.

Mulighet til universell utforming og tilrettelegging.

Tilbygget er i harmoni/integrert med eksisterende hytte, og virker ikke ruvende.

Økt sikkerhet for omgivelsene ved at det installeres tett septikanlegg og at det brønnborers for vann.

**Ulemper:**

*Det kan ikke sees at tiltaket fører til noen ulemper for naboer eller omgivelser.*

*Det er ingen naboer til tiltaket, bortsett fra eier.*

*Det er også andre hyttefelt i området med tilsvarende tillatt utnyttelsesgrad.*

**Konklusjon:**

*Fordelen ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering, ansees som klart større enn ulempene.»*

## **SAKSVURDERING:**

Gjeldende eiendom 23/83 omfattes av reguleringsplan Repparfjord Golf, område H14. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsbestemmelsens punkt 4.2.2 – Totalt bebygd areal.

**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.**

Det søkes om en total utnyttelse på 262 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygning har et bebygd areal på 75 m<sup>2</sup>, nytt tilbygg utgjør 91 m<sup>2</sup>. Dette gir en total utnyttelse av bygningsmassen på 166 m<sup>2</sup>. Videre søkes det om tilbygg på 57 m<sup>2</sup> i form av terrasse/trapp, noe som med de eksisterende 39 m<sup>2</sup> gir et totalt areal på 96 m<sup>2</sup> terrasse/trapp.

Hensynet bak bestemmelsen om totalt utnyttelse i reguleringsplan på 150 m<sup>2</sup> bebygd areal er i hovedsak å regulere/begrense størrelsen på bygningene som oppføres i planområdet. Det søkes i gjeldende sak om en utvidelse av eksisterende fritidsbolig på 91 m<sup>2</sup>, noe som gir en overskridelse på 16 m<sup>2</sup> på selve bygningskroppen. Videre planlegges det oppført terrasse/trapp på 57 m<sup>2</sup> i tillegg til den eksisterende terrassen på 39 m<sup>2</sup>, noe som totalt utgjør 96 m<sup>2</sup> terrasse/trapp.

Uteoppholdsareal vurderes hovedsakelig å ha mindre innvirkning i vurderingen av vesentligheten av tilsidesettelsen av bestemmelsen om totalt bebygd areal. Dette med bakgrunn i at terrasser er å betrakte som uteoppholdsareal og gir med dette en bedre tilgjengeliggjøring av eiendommens naturlige uteoppholdsareal. Dersom terrasse/trapp

prosjekteres med med byggehøyde under 50 cm fra gjennomsnittlig terrengnivå vil denne ikke være gjenstand for vurdering som bebygd areal.



I gjeldende tilfelle er deler av terrassen overbygget med takoverbygg. Med bakgrunn i «veileder for grad av utnytting» utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet skal alt overbygget areal som er understøttet med søyler medregnes i bruksarealet. 39 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet er med det å betrakte som bruksareal til boligen. Dette er med på å forsterke tilsidesettelsen av bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Ved å ta med det overbygde arealet i bygningsarealet gir dette et bebygd areal på 205 m<sup>2</sup> boligareal. I tillegg til det bygbygde boligarealet har tiltaket 57 m<sup>2</sup> med uteoppholdsareal.

Totalt bebygd areal gir en overskridelse av bestemmelsen i plan på 74,66 %. Boligarealet isolert sett gir en overskridelse av bestemmelsen i plan på 36,66%. Både det bebygde arealet for boligdelen og det bebygde arealet totalt sett, anses å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Det oppgis i søknad om dispensasjon at hytten er av eldre dato og ikke tilpasset dagens krav samt eiernes plassbehov. Kommunen kan tillegge oppgradering til dagens krav som en fordel for at dispensasjon skal kunne gis, men skal i all hovedsak ikke tillegge personlige forhold vekt i vurderingen.

Videre oppgis det som begrunnelse at terrasse er prosjektert med en høyde som gjør at den blir gjenstand for beregning av bebygd areal med bakgrunn i tomteforholdene. Det taler til fordel for at dispensasjon skal kunne gis at store deler av det totale areal består av terrasser, men med bakgrunn i at store deler av terrassen er overbygget med tak vil dette areal tilfalle bygningsarealet og ikke uteoppholdsarealet.

Det er videre vurdert at tilsvarende hyttefelt har en større utnyttelsesgrad enn gjeldende plan, dette med bakgrunn i at utnyttelsesgraden i enkelt planer beregnes med bakgrunn i

% utnyttelse av tomteareal. Videre henvises det til at det i Skaidi hyttefelt ble gjort en endring av reguleringsplan med hensyn til utnyttelsesgrad. Denne argumentasjonen tilsir at det for gjeldende område bør søkes om en endring av reguleringsplan framfor å dispensere i enkeltstående saker.

Det er oppgitt som fordeler for at dispensasjon skal gis økt bokvalitet, økt brukskvalitet på uteareal, tilrettelegging for tilgjengelig hytte, harmoni med eksisterende hytte. Det vurderes at det bør være mulig å oppnå overnevnte forhold uten og vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra.

### **Rådmannens tilråding:**

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Repparfjord Golf med hensyn til utnyttelse av eiendom 23/83 med 262 m<sup>2</sup> avslås.

#### **Begrunnelse:**

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at overskridelse av bestemmelsen i plan for det totale bebygde areal blir på 74,66 % og 36,66 % for boligarealet. Både det bebygde arealet for boligdelen og det bebygde arealet totalt sett, anses å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Ettersom de to vilkårene i plan og bygningsloven § 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 å dispensere er klart større enn ulempene.

Gunnar Lillebo

rådmann