

MØTEINNKALLING

Utviklingsutvalget

Utviklingsutvalget holder møte den 31.01.2019 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. 78 41 55 55, så snart som mulig.

Forfallsgrunn må oppgis.

Varamedlemmer innkalles etter nærmere varsel.

Saksdokumentene er utlagt til gjennomsyn på servicekontoret og kommunens hjemmesider.

Kvalsund 24.01.2019

Randi Solli Pedersen
Leder
(sign.)

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr. Arkivsaksnr.
Tittel

ORIENTERING FRA ADMINISTRASJONEN

- | | | |
|------|---------|---|
| 1/19 | 19/46 | GODKJENNING MØTEPROTOKOLL UU 06.12.2018 |
| 2/19 | 18/616 | GBNR: 8/42 OG 8/388 - KLAGE PÅ VEDTAK - AREALOVERFØRING |
| 3/19 | 18/818 | GBNR: 9/9 - DISPENSASJON - VEI |
| 4/19 | 18/965 | GBNR: 8/270 - DISPENSASJON - BYGGEGRENSE MOT VEI |
| 5/19 | 18/1105 | GBNR: 17/8 FRADELING AV EIENDOM BJØRN ARVID PEDERSEN |
| 6/19 | 19/73 | INNKJØP AV BIL TIL VAKTMESTERTJENESTEN |
| 7/19 | 18/1090 | GBNR: 21/1/12 - DISPENSASJON - FRITTLIGGENDE SCOOTER GARASJE/SJÅ |
| 8/19 | 18/1148 | SØKNAD OM BEDRIFTSRETTET/-ETABLERERSTØTTE HAMMERFEST TURIST |

- 9/19 18/975
BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN 2018 - 2019
- 10/19 18/872
SALG AV KOMMUNALE BOLIGER 2
- 11/19 18/872
SALG AV KOMMUNALE BOLIGER GRUBEVEIEN 21A-D

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Mari Stevning Bekken

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 19/46

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

1/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

GODKJENNING MØTEPROTOKOLL UU 06.12.2018

Leders innstilling:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 6.desember 2018 godkjennes.

VEDLEGG:

- Møteprotokoll UU 06.12.2018

SAKSOPPLYSNINGER:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 06.12.2018.

Rådmannens tilråding:

Møteprotokollen fra utviklingsutvalgets møte den 6.desember 2018 godkjennes.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 8/388

Arkivsaksnr.: 18/616

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

31/18 Utviklingsutvalget

06.09.2018

2/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

**GBNR: 8/42 OG 8/388 - KLAGE PÅ VEDTAK -
AREALOVERFØRING**

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

Utviklingsutvalgets vedtak 06.09.2018:

I medhold av plan – og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for neverfjordsletten vest hyttefelt for arealoverføring fra eiendom 8/42 til 8/388 på ca. 300 m² i Kvalsund kommune avslås.

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplan for neverfjordsletten vest hyttefelt blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at gjeldende reguleringsplan er fra 2011, og er med det å betrakte som av nyere dato. Endring av formålene i reguleringsplan bør gjøres ved en endring av reguleringsplan, ikke enkeltstående dispensasjoner. Videre anses begrunnelsen for at dispensasjon skal gis ikke å inneholde momenter som anses å være tungtveiende.

Videre har berørt myndighet uttalt seg negativt til søknaden om dispensasjon, noe som taller til fordel for at dispensasjon ikke skal gis.

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:

- Situasjonskart

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen mottok den 01.10.2018 klage fra søkere Ole-Jørgen Olsen og Bente Bergheim på utviklingsutvalget sitt vedtak 31/18. Klagen ble den 03.10.2018 oversendt reinbeitedistrikt 22 Fiettar for uttalelse. Den 01.11.2018 ble uttalelse fra reibeitedistrikt 22 Fiettar mottatt. Uttalelsen ble den 01.11.2018 oversendt søkere for uttalelse. Uttalelse fra søker ble mottatt 26.11.2018.

Klage på vedtak 31/18 datert 01.10.2018

«Viser til vedtak på i utviklingsutvalget, saksnr 31/18, og arkivsaksnr. 18/616.

Vi ønsker med dette å klage på avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Neverfjordsletten Vest hyttefelt, og arealoverføring fra eiendom 8/42 til 8/388.

Begrunnelse for avslaget legger til grunn to ting

- 1. Reguleringsplan er fra 2011 og betraktes som av nyere dato*
- 2. Uttalelse fra berørt myndighet (reinbeitedistrikt 22 Fiettar)*

1. Vår tomt ble utmålt i 2005, dvs 6 år før reguleringsplanen ble vedtatt. Vi var i 2011 ikke informert om eventuelle muligheter til å påvirke størrelsen på vår egen tomt i reguleringsplanarbeidet, og forholdt oss til den oppmålingen som var gjort i 2005. Vi ser nå i ettertid at tomtens størrelse, utforming og topografiske forhold gir oss utfordringer for de behov vi skisserer i søknaden. Gjeldende eiendom 8/388 er i dag på 870 m² (skulle opprinnelig være 1 mål), noe som er mindre enn øvrige eiendommer i reguleringsplanen. Med en utvidelse som søkt om, vil eiendommen være på 1180m².

2. Det er sendt ut uttalelse til tre berørte myndigheter, der Reinbeitedistrikt 22 har gitt innsigelse.

Vi mener argumentet som er benyttet synes å være feiltolket. Vi har ikke søkt om 300m² til parkeringsplass, i vår søknad viser vi til parkeringsmulighet og et fremtidig anneks på området. Reguleringsplanens § 6 : LNFR- område sier at «friluftområde skal bli urørt . Jord-og skogbruksområde».

Tomta er ikke inngjerdet, og vi anser ikke at hensynet i § 6 blir tilsidesatt, og heller ikke at ulempene ved å gi en dispensasjon er større enn fordelene. Vi anser ikke at hverken friområde eller beiteområdet blir forringet. Vi har pr i dag ca

40m2 ubenyttet som vi kan bygge på tomta, og vi kan ikke se at det skal ha så mye å si om vi bygger på den ene eller andre siden mht § 6 i reguleringsplanen. De andre høringsinstansene hadde ikke innsigelser.

Vi har lagt ved et mer detaljert situasjonskart, for å klargjøre saken mer. (vedlegg 1)

Vi håper at klagen imøtekommes, og at vi får dispensasjon slik at vi har muligheter for å gjennomføre planen vår.

Et alternativ for oss, kan være et makeskifte mellom eiendommene. Vi kan eventuelt gi fra oss ca 100m2 på sørsiden, da vil vi få en tomtestørrelse på ca 1080m2. Med dette makeskiftet, vil vi være på linje med de øvrige tomtene i reguleringsplanen.

Dette vil slik vi ser det, også være med å imøtekomme hensyn ifht LNFR- området.»

Uttalelse fra Reinbeitedistrikt 22 Fiettar datert 01.11.2018

«Viser til saknr 18/616 løpenr. 18/3719 datert 01.10.2018.

Reinbeitedistrikt 22 Fiettar`s styre har behandlet klagesaken. Styret går imot dispensasjon fra reguleringsplan i sak 18/616. I klagen fremkommer det ikke tungtveiende grunner for å benytte avsatt LNF område til utvidelse av hyttetomt.»

Søkers tilsvaer på Uttalelse fra Reinbeitedistrikt 22 Fiettar datert 26.11.2018

«Uttalelse til høringsvsaer fra reinbeitedistrikt 22 Fiettar, sak 18/616

Viser til mottatt brev vedr. høringsvsaer fra reinbeitedistrikt 22 Fiettar på søknad om utvidelse av eiendom 8/388.

Høringsvsaeret fra reinbeitedistriktet gir ikke noen nærmere begrunnelse for hva de legger i argumentet tungtveiende grunner, enn det som fremkommer i første høringsrunde.

Vi kan ikke se at tiltaket vi søker om er i strid med arealformål eller hensynssone i reguleringsplanen.

Tiltaket vil ikke medføre større utnyttelsesgrad eller byggevirksomhet enn det reguleringsplanens bestemmelser. Endringen vil være hvor dette plasseres i fht eksisterende bygg på tomta. Med dette ønsker vi at søknaden opprettholdes.»

SAKSVURDERING:

Det klages på utviklingsutvalget sitt vedtak 31/18. Det oppgis i klagen at eiendom 8/388 ble utmålt i 2005 og at eier av eiendommen ikke ble informert om eventuelle muligheter til å påvirke størrelsen i reguleringsarbeidet og forholdt seg dermed til oppmålingen fra 2005. Videre oppgis det at tomtes størrelse, utforming og topografiske forhold gir utfordringer i forhold til eiers behov. Det er videre skissert forslag til endring av eiendommen ved at det fragis 100 m² på sørsiden slik at tomtestørrelsen bli 1080 m².



Den 01.11.2018 mottok kommunen uttalelse fra reinbeitedistrikt 22 Fieltar med hensyn til mottatt den mottatte klagen. Av uttalelsen går det fram at de går imot dispensasjon fra reguleringsplan med begrunnelse at klagen ikke inneholder tungtveiende grunner for å benytte avsatt LNF område til utvidelse av hyttetomt.

Det er i opprinnelig søknad om dispensasjon oppgitt fra søker at: «På grunn av topografiske og snøforhold på vinteren, ser det ikke mulig å utnytte øvrig areal på dagens eiendomsgrense til disse formålene.»

Med hensyn til vurderingen av mottatt klage på vedtak 31/18 for arealoverføring av 300 m² tilleggsareal på eiendom 8/388 anser kommunen at det ikke foreligger nye opplysninger som taler for at vedtaket bør endres. Dette med bakgrunn i at en tildeling av 300 m² tilleggsareal vil gi eiendom 8/388 et nytt tomteareal på 1170 m², noe som vil være et større tomteareal enn øvrige eiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Videre har reibeitedistrikt 22 Fieltar vært negativ til at dispensasjon skal gis.

Det foreslås som et alternativ at eiendommen fragis 100 m² samt tildeles 300 m² tilleggsareal noe som vil gi eiendommen nytt areal på 1070 m². Dette samsvarer med de øvrige eiendommene sitt tomteareal i planområdet samt er tilnærmet tomtestørrelse

som er standard for fritidseiendommer som fradeles i dag. Denne løsningen anses å ha en mindre innvirkning på beiteareal som vil gå tapt.

Et alternativt forslag er som følger:

Utviklingsutvalget tar klage fra søker datert 01.10.2018 til følge med hensyn til arealoverføring av 300 m² tilleggsareal til eiendom 8/388 samt at det fragis 100 m² av eiendom 8/388 i sør og øst delen av eiendommen i henhold til situasjonskart mottatt kommunen den 01.10.2018. Situasjonskartet er vedlagt i saksfremlegget. Begrunnelsen for dette er at det vil gi eiendommen et tilnærmet likt areal til øvrige eiendommer som omfattes av gjeldende reguleringsplanen.

Rådmannens tilråding:

Utviklingsutvalget tar ikke klage fra søker datert 01.10.2018 til følge med hensyn til arealoverføring av 300 m² tilleggsareal til eiendom 8/388. Begrunnelsen for dette er at det vil gi eiendommen et større areal enn øvrige eiendommer som omfattes av gjeldende reguleringsplanen. Videre har reibeitedistrikt 22 Fiettar vært negativ til at dispensasjon skal gis.

Klagen oversendes til klageinstans for endelig avgjørelse.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 9/9

Arkivsaksnr.: 18/818

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

3/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

GBNR: 9/9 - DISPENSASJON - VEI

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Epost fra Statens Vegvesen datert 23.10.2018
- Situasjonkart datert 21.08.2018
- Uttalelse fra Sametinget datert 03.01.2019 (delvis sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark datert 14.01.2019 (sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Finnmark Fylkeskommune 15.01.2019 (delvis sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Tromsø Museum 31.10.2018 (delvis sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Reinbeitedistrikt datert 07.01.2019 (delvis sitert i saksfremlegg)
- Bilder fra søker

IKKE VEDLAGTE DOKUMENTER

- Søknad om dispensasjon (sitert i saksfremlegg)
- Kvittering nabovarsel
- Kartutskrift
- Anmodning om høringsuttalelse
- Avkjørselstillatelse fra Statens Vegvesen (sitert i Saksfremlegg)
- Uttalelse fra Sametinget datert 25.10.2018 (sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark 25.10.2018 (sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Finnmark Fylkeskommune 30.10.2018 (sitert i saksfremlegg)

- Uttalelse fra Landbrukssjefen i Kvalsund kommune 01.11.2018 (sitert i saksfremlegg)
- Uttalelse fra Reinbeitedistrikt 22 datert 01.11.2018
- Brev «Høringsuttalelser til uttalelse hos tiltakshaver» datert 01.11.2018
- Svar til høringsuttalelser fra sektormyndigheter (sitert i saksfremlegg) datert 12.11.2018
- Tilsvar fra søker på Reinbeitedistrikt 22 Fiettar sin uttalelse datert 07.01.2019 (sitert i saksfremlegg)

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen mottok den 19.09.2018 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for få bygge 65 meter vei fra hovedvei med parkering i enden. Anmodning om høringsuttalelse ble den 04.10.2018 sendt følgende sektormyndigheter:

- Sametinget
- Fylkesmannen i Finnmark
- Finnmark Fylkeskommune
- Tromsø Museum
- Reinbeitedistrikt 22
- Landbrukssjefen i Kvalsund kommune
- Reindriftsforvaltningen

Etter fristen for uttalelse utløpte den 01.11.2018 ble høringsuttalelsene fra sektormyndighetene oversendt søker for uttalelse. Kommunen mottok den 12.11.2018 svar fra søker på sektormyndighetenes uttalelser.

Med hensyn til at at det i første anmodning om høringsuttalelse ble oppgitt feil planområde for tiltaket, ble det den 18.12.2018 sendt ny anmodning om høringsuttalelse til de overnevnte sektormyndighetene.

Søknad om dispensasjon

«Det søkes dispensasjon fra kommunedelplan punkt 2.1.1. Det søkes om å få bygge 65 meter vei fra hovedvei med parkering i enden. Begrunnelsen for søknaden er at ved avlastning og pålastning av bil må vi stå parkert i veibanen. Ved å få bygge vei vil denne risikoen ved å stoppe i veibanen forsvinne. Trafikksikkerhetsmessig vil det bli mye bedre. Det gis også opplysninger angående helsetilstanden til en av brukerne av veien. Vinterstid med snø er det vanskelig for vedkomne og komme seg til hytta.

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det foreligger ingen merkander fra naboer til varselet.

Plangrunnlag

Det omsøkte området omfattes av Kommuneplanens arealdel, område LNF generelt. I punkt 2.2.1 i bestemmelsene for området heter det: «*I følgende uspesifiserte byggeområder kan det ikke settes i verk søknads- og meldepliktige tiltak før området inngår i reguleringsplan*». Gjeldende tiltak omfattes av et slikt område.

Avkjørselstillatelse fra Statens Vegvesen datert 31.08.2018

«Vedtak

Med hjemmel i vegloven §40 og §43 gir vi tillatelse til etablering av avkjørsel fra FV 132 til eiendom gnr. 9 bnr. 9 i Kvalsund kommune.

Vilkår for tillatelsen

Tillatelsen gis i henhold til «forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av vegdirektoratet 16.07.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg gitt av samferdselsdepartementet 26.02.1982.»

- 1. Avkjørselen skal være plassert i tråd med situasjonsplan, datert 21.08.2018. I tillegg skal «Krav til utforming av avkjørsel» være fulgt. Dette ligger vedlagt.*
- 2. Siktkrav: Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at avkjørsel overholder siktkrav. Fra et punkt 4 meter inne i avkjørsel skal det være minst 100 meter sikt i hver retning. Dersom siktkrav ikke er overholdt kan Statens vegvesen kreve avkjørsel flyttet evt. fjernet på eiers bekostning.*
- 3. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: Fritidsformål.*
- 4. Det må være snuplass eller etableres en snuplass inne på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.*
- 5. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunkt til riks-/fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.*
- 6. Hvis avkjørselen går over veggrøft, må det legges et rør i tilstrekkelig lengde. Røret må legges slik at grøften ikke bli skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp. Se «Krav til utforming av avkjørsel».*
- 7. Så snart avkjørselen er ferdig bygd må vedlagte skjema «Bekreftelse på opparbeidet/nybygd/endret avkjørsel» skrives under og returneres. Opparbeidet avkjørsel skal være godkjent av Statens vegvesen før øvrige byggearbeider settes i gang.*

8. *Arbeidet må være påbegynt innen tre- 3 – år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.*

Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at «Krav til utforming av avkjørsel» til en hver tid er oppfylt, herunder krav til friskt (jf. Vegloven § 43). Hvis kravene ikke er oppfylt, kan Statens Vegvesen trekke tilbake tillatelsen.

Begrunnelse for vedtaket

Statens Vegvesen skal i vurderingen legge vekt på fremkommelighet og trafikkikkerhet på vegen det er søkt om avkjørsel fra.»

Høringsuttalelser

Sametingets uttalelse gitt 24.10.2018

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.»

Sametingets uttalelse gitt 18.12.2018

«Vi viser til deres brev av 18.12.2018 samt vår tidligere uttalelse av 24.10.2018.

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Finnmark

«Fylkesmannen i Troms og Finnmark viser til brev av 18.12.2018, hvor vi inviteres til å gi uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for anlegg av veg på eiendommen.

Fylkesmannen har ingen merknader til dispensasjon innvilges.»

Finnmark Fylkeskommune

«Vi viser til deres brev av 18. desember 2018 vedlagt søknad fra Kvalsund kommune vedrørende anleggelse av 65 m vei til hytte med parkering i enden i Geavluokta/Jæveluft.

Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafør det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket.»

Tromsø museum/UiT

«Vi viser til søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel om bygging av 65 meter lang hyttevei med parkering fra Fv 132 i Geavluokta / Gjevebukta. Etter kulturminnelovens § 14 er Tromsø Museum rette myndighet for forvaltning av

kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune. Etter en vurdering av tiltaket anser vi at det er liten konflikt med eventuelle kulturminner relatert til marin aktivitet og har derfor ingen merknader til søknaden.

Reinbeitedistrikt 22 Fiettar

«Viser til brev fra Kvalsund kommune datert 01.10 med saksnr. 18/818 og løpenr. 18/3722.

Saken gjelder søknad om fritak fra kommunens arealplan og bygging av vei til hytte gnr. 9 bruksnr.9.

Reinbeitedistrikt 22 Fiettar har behandlet søknaden og går imot skissert veibygging. Veibygging i hyttefelt må være skissert og planlagt i kommunens arealplan, for å unngå unødvendige vei utbygginger.

Kommunen bør vurdere mulighet for parkeringsplass eller utvidet vegskulder ved behov for parkeringsmulighet fremfor veibygging frem til hyttene i hyttefeltet.

Dispensasjoner skaper presendes og reinbeitedistriktet opplever å ha mistet mye beitelan bit for bit til utbygging av hyttefelt.

Reinbeitedistrikt 22 går på prinsipielt grunnlag imot anleggelse av vei i LNF området, slik omsøkt.»

Landbrukssjefen i Kvalsund kommune

«Landbrukskontoret i Kvalsund kommune viser til mottatt brev datert 09.10.2018, angående søknad om dispensasjon for anleggelse av vei på 65 meter fra hovedvei med parkering i enden på eiendom med gnr. 9, bnr. 9 i Kvalsund kommune.

Saksopplysninger:

Svein Martin Sivertsen har fremmet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å anlegge en vei på 65 meter fra hovedvei med parkering i enden.

Veien skal anlegges på gnr. 9, bnr. 9 i Kvalsund kommune. Denne eiendommen har et areal på totalt 375,7 daa. Av dette er 8,2 daa kategorisert som fulldyrka mark, 3,0 daa er kategorisert som overflatedyrka mark, 8,6 daa er kategorisert som innmarksbeite, 354,5 daa er kategorisert som annet markslag.

Det området som veien skal anlegges på er kategorisert som annet markslag.

Saksvurdering:

Denne eiendommen har ressurser som er av verdi for landbruket. Eiendommen består av både fulldyrka areal, overflatedyrka areal samt innmarksbeite som er av stor verdi for landbruket. Vurderingen er at eiendommen er en landbrukseiendom.

Det arealet som veien ønskes anlagt på er ikke kategorisert som dyrka mark, men som annet markslag. Den særskilte bestemmelsen som regulerer omdisponering av dyrka mark, jordloven (jl.) § 9 kommer ikke til anvendelse i denne saken. Det rettslige grunnlaget er jl. § 1, formålsbestemmelsen.

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter»

Det at området som veien skal anlegges på er kategorisert som annet markslag trekker i retning av at det bør gis tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Dette området har ikke særskilt vern etter jl.

Etter å ha studert flyfoto over området som veien ønskes anlagt på er vurderingen at det har verdi for landbruket. Området er ikke gjengrodd. Det er derfor naturlig å anta at området kan ha verdi som beite. Marken er plassert langs veien, dette gjør den tilgjengelig for beiting, og eventuelt maskiner for å drive marken. Det vil innebære en «driftsmessig god løysing» for landbruket å anvende arealet.

Det er svært viktig for fremtidige generasjoner at areal som har verdi for landbruket, og som kan anvendes i forbindelse med matproduksjon blir vernet. Det følger av Innst. 56 S (2015 – 2016) at «Sikker matforsyning for en stadig økende befolkning i verden og i Norge er avhengig av at arealene i størst mulig grad beholdes». Dette tilsier at det

ikke kan anlegges vei på det omsøkte området. Vurderingen er at å verne dette arealet vil være «mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket».

Ved å anlegge veien som anvist på vedlagt kart vil det føre til tap av store areal på den aktuelle marken. Veien vil gå midt over marken. Det er ikke gjort forsøk på å plassere veien i ytterkant av marken for å minimere tap av areal som har verdi for landbruket. Plasseringen av veien midt på marken vil også gjøre det vanskeligere for landbruket å anvende det resterende arealet etter at veien er anlagt.

Uttalelse:

Landbrukskontoret i Kvalsund kommune er negativ til at det anlegges vei som anvist på vedlagt kart datert 09.10.2018.

Begrunnelse:

Arealet som går tapt ved å anlegge veien har verdi for landbruket.

Plasseringen av veien gjør at store deler av marken går tapt, noe som gjør at det resterende arealet vil være vanskelig å utnytte til matproduksjon.

Lovgiver har gitt føringer på at areal som kan nyttes i forbindelse med matproduksjon skal bevares.»

Tilsvaret fra søker på høringsuttalelser fra sektormyndigheter

«Uttalelse fra Reinbeitedistrikt 22 Fiettar

De henviser til at veibygging i hyttefelt må være skissert og planlagt i kommunens arealplan. Til det er det å si at det er derfor jeg søker om dispensasjon fra kommunens arealplan.

Uttalelser fra landbrukskontoret i Kvalsund

De begrunner det med at areal vil gå tapt ved å anlegge vei, og at det kan ha verdi for landbruket. Landbrukskontoret forstår det slik at veien skal gå midt på marken,

Der veien er planlagt er inntil berget. Legger ved bilder hvor det kommer bedre fram hvor veien kommer. Som dere ser på bildene går berget skrått ned i myra. Dette området vil ikke innebære en driftmessig god løysnig for landbruket. Det er også bratt

ned fra riksveien slik at det vil være umulig for landbruksmaskiner å ta seg fram her. Slik veien er planlagt nygd vil den minimere tap av areal som har verdi for landbruket. Veien vil også komme til nytte dersom det resterende arealet i fremtiden vil bli utnyttet til matproduksjon.

Det at området som veien skal anlegges på er kategorisert som annet markslag trekker i retning av at det bør gis tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Dette har heller ikke særskilt vern etter jl.

Uttalelser fra Fylkesmannen i Finnmark

(Til tross for at fylkesmannen har endret sin instilling legges uttalelse fra søker med, da den inneholder argumenter fra søker)

Omsøkt veitrase ligger innen et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (H66). Når det gjelder området hvor vår hytte er vil det ikke komme flere hytter. Det betyr at kommunen ikke trenger å planlegge hytteveier for hytteområder samlet. Mener mitt forslag til vei er en god løsning. Fylkesmannen sier også at dette hyttefeltet ble etablert i en tid det ikke var vanlig å bygge vei fram til hytte. Dette har endret seg mye i løpet av de siste 10-året. I dag ønsker de aller fleste hytteeiere å kjøre helt fram til hytta.

Søknaden vår om å få bygge vei opprettholdes.

I dag må vi parkere på riksveien for å laste av og på bilen. Det har vært mange farlige situasjoner i løpet av årene. Trafikksikkerhetsmessig vil det bli mye sikrere med å bygge vei som det er søkt om. Vil også nevne at kona har fått leddgikt. Vinterstid er vanskelig for henne å komme seg opp til hytta.»

«Til Reinbeitedistrikt 22 Fiettar sin vurdering vil jeg nevne det Fylkesmannen mener: Kommunens skal legge til rette for å imøtekomme befolkningens ønsker om adkomst og parkering til hyttene. Fylkesmannen sier også at dette hyttefeltet ble etablert i en tid det ikke var vanlig å bygg vei fram til hyttene. Dette har endret seg mye de siste 10-året. I dag ønsker de aller fleste hytteeierne å kjøre helt fram til hytta.»

SAKSVURDERING:

Gjeldende tiltak omfattes kommuneplanens arealdel område LNF generelt. Det søkes om dispensasjon for å få bygge 65 meter vei fra hovedvei med parkering i enden.

Tiltaket er i strid med planbestemmelsen i punkt 2.2.1. På illustrasjon under vises plassering av omsøkte vei med bakgrunn i mottatt situasjonskart.



Det opplyses fra søker at veien planlegges plassert inntil berget og at dette området ikke vil innebære en driftsmessig god løsning for landbruket, videre anmodes det at slik veien er planlagt vil det minimere tap av areal som har verdi for landbruket. Det orienters videre om at det i området ikke vil bli bygget flere hytter, noe som betyr at kommunen ikke trenger å planlegge hytteveier for hytteområder samlet. Begrunnelsen for søknaden om dispensasjon for etablering av vei er at ved avlasting og pålasting av bil må vi stå parkert i veibanen. Det oppgis også helsemessige grunner.

Med bakgrunn i uttalelse fra landbruksjefen er: *«området som veien skal anlegges på kategorisert som annet markslag, noe som trekker i retning av at det bør gis tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Dette området har ikke særskilt vern etter jl.»*

Videre anfører landbrukssjefen at: *området som veien ønskes anlagt på har verdi for landbruket. Området er ikke gjengrodd. Det er derfor naturlig å anta at området kan ha verdi som beite. Marken er plassert langs veien, dette gjør den tilgjengelig for*

beiting, og eventuelt maskiner for å drive marken. Det vil innebære en «driftsmessig god løsning» for landbruket å anvende arealet.

Landbrukssjefen konkluderer med følgende: *«Plasseringen av veien gjør at store deler av marken går tapt, noe som gjør at det resterende arealet vil være vanskelig å utnytte til matproduksjon.*

Lovgiver har gitt føringer på at areal som kan nyttes i forbindelse med matproduksjon skal bevares.»

Reinbeitedistrikt 22 fiettar anmoder at ei bygging i hyttefelt må være skissert og planlagt i kommunens arealplan, for å unngå unødvendige veiutbygginger.

De anbefaler at kommunen bør vurdere mulighet for parkeringsplass eller utvidet vegskulder ved behov for parkeringsmulighet fremfor veibygging frem til hyttene i hyttefeltet.

I søkers tilsvaret til Reinbeitedistrikt 22 Fiettar som uttalelse henvises det til Fylkemannen i Finnmark sin uttalelse datert 25.10.2018 hvor det fram at: *«Kommunens skal legge til rette for å imøtekomme befolkningens ønsker om adkomst og parkering til hyttene. Fylkesmannen sier også at dette hyttefeltet ble etablert i en tid det ikke var vanlig å bygg vei fram til hyttene. Dette har endret seg mye de siste 10-året. I dag ønsker de aller fleste hytteeierne å kjøre helt fram til hytta.»*

Reinbeitedistrikt 22 Fiettar stiller seg negativt til at veier skal anlegges som enkeltstående dispensasjonssaker og har som standpunkt at veier må være skissert og planlagt i kommunens arealplan. Det samme gjelder for Fylkemannen sin uttalelse.

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.**

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.

Området hvor veien omsøkes anlagt ligger i planområdet LNF generelt. Det tillates i gjeldende område ikke noen form for tiltak eller bebyggelse, med unntak av utvidelse av eksisterende bebyggelse.

Den omsøkte veien har en lengde på 65 meter med parkering/snuplass i enden. Med bakgrunn i mottatt situasjonskart er veien inntegnet midt på marken som av landbrukskontoret betegnes som et område som kan ha verdi som beite og stiller seg negativ til at det anlegges vei slik omsøkt. Det går av søkeres tilsvarende på landbrukskontoret sin uttalelse at veien planlegges lagt inntil berget og at dette området vil innebære en driftmessig god løsning for landbruket. Det foreligger vedlagt bilder fra søker over området som beskrives i tilsvaret.

I lovkommentaren til plan- og bygningsloven (pbl) vedrørende dispensasjon, kommer det klart frem at adgangen til å gi dispensasjon er avgrenset. Ved dispensasjon unndras saksbehandlingen fra offentlig innsyn. Dette medfører at berørte parter ikke får anledning til å uttale seg. Uttalelsesretten er et viktig element i behandlingen av plansaker. Denne retten undergraves ved dispensasjon ved at andre med interesser i det aktuelle område ikke får informasjon om tiltaket og dermed ikke får anledning til å innrette seg i forhold til dette.

Etter en samlet vurdering anses det at hensynet bak bestemmelsene i kommunplanens arealdel, område LNF-generelt blir vesentlig tilsidesatt. Begrunnelsen for dette er at planområdet LNF-generelt er et område som ikke tillater noen form for bebyggelse eller tiltak, med unntak av utvidelse av eksisterende bebyggelse. Å anlegge vei på 65 meter med snuplass i enden for tilførsel til en fritidsbolig anses og vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Dette til tross for at det er tatt i betraktning av veien ikke planlegges midt i marken, men langs berget. Oppgitte heletilstand for en av veiens brukere er tatt med i vurdering, men anses ikke i seg selv å tilsi at bestemmelsen det søkes dispensasjon for ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderes det som tungtveiende at det foreligger to negative uttalelser fra regionale myndigheter med hensyn til veien.

Det anbefales at veier i tilknytning til fritidseiendommer vurderes som innspill til endring av kommuneplanens arealdel eller som egen reguleringsplan.

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.

Rådmannens tilråding:

I medhold av plan – og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å få bygge 65 meter vei fra hovedvei med parkering i enden på eiendom 9/9 i Kvalsund kommune avslås.

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene i kommunplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt. Begrunnelsen for dette er planområdet LNF-generelt er et område som ikke tillater noen form for bebyggelse eller tiltak, med unntak av utvidelse av eksisterende bebyggelse. Å anlegge vei på 65 meter med snuplass i enden for tilførsel til en fritidsbolig anses å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Videre vurderes det som tungtveiende at det foreligger to negative uttalelser fra regionale myndigheter med hensyn til veien.

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

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 8/270

Arkivsaksnr.: 18/965

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

/ Utviklingsutvalget

/ Utviklingsutvalget

4/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

GBNR: 8/270 - DISPENSASJON - BYGGEGRENSE MOT VEI

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- 3D tegning
- Situasjonsskart

IKKE VEDLAGTE DOKUMENTER:

- Følg brev til søknaden
- Søknad om tillatelse til tiltak
- Gjenpart nabovarsel
- Eksisterende fasade inngangsside
- Eksisterende plantegning
- Ny fasade 1
- Ny fasade 2
- Plantegning
- Estetikkvurdering
- Søknad om ansvarsretter

- Boligspesifikasjon
- Gjennomføringsplan

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen mottok den 13.12.2018 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kvalsund sentrum med hensyn til oppføring av tilbygg foran byggegrense mot vei. Tilbygget er omsøkt oppført med en avstand på 2,389 m fra tomtegrense mot vei, byggegrensen mot vei er i henhold til reguleringsplan 4 meter fra tomtegrense mot vei.

Nabovarsel

Søknad om dipensasjon er nabovarslet. Det foreligger ingen merknader fra naboer til varslet.

Søknad om dispensasjon

Innledning

Dispensasjonssøknad tilhørende søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg av bolighus i en etasje med sokkel og fastbygd garasje på gårdsnr 8 og bruksnr270, Ringveien 19 i Kvalsund.

Tiltakshavere: Helle Reinholdtsen og Sindre Enoksen.

Forholdet til gjeldende planstatus

Eiendommen ligger i område som er avsatt til boligbebyggelse – frittliggende boliger med bestemmelser og retningslinjer iht. reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsbestemmelser for Kvalsund sentrum. Med bakgrunn i det omsøkte tiltakets plassering, bryter tiltaket med regulert byggelinje mot vei.

Tiltakets sørøstre hushjørne vil bli oppført 2,389 m fra tomtegrensa mot veien, som vil bli en overskridelse av maks tillatt avstand til byggelinje mot veien, og i strid med reguleringsbestemmelsene. Dispensasjonssøknaden er nabovarslet, se vedlagte kvittering for nabovarsel.

Begrunnelse for dispensasjon

Dispensasjon krever at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for regulert byggelinje mot vei, som tillater en max avstand til ikke å være mindre enn 4 m. Den planlagte utvidelsen for bolighuset er målsatt til å bli oppført 2,389 m fra tomtegrensa mot veien.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Det er ikke kommet inn noen merknader til det planlagte tiltaket. Naboen som har gårds- og bruksnr 8/268, har samtykket i at tilbygget kommer nærmere hans eiendom enn 4 m, se vedlagte samtykke. For gårds- og bruksnr 2/288 er nabovarsel sendt eier, som er Kvalsund kommune pr mail.

Samlet vurdering

Selv om tiltakets sørøstre hushjørne vil bli oppført 2,389 m fra tomtegrensa mot veien, vil avstanden til tomtegrensa ikke være til sjenanse for naboene.

Ringveien er en lite trafikkert vei, og fri sikt ut fra tomta blir ikke et problem i forhold til tilbygget. Tiltakshaverne har utkjøring fra sin tomt og garasje via gang-/ sykkelveien som har utkjøring ned mot Dalveien. eå bakgrunn av det, blir utkjøringen direkte ut på Ringveien sjeldent benyttet.

Ringveien 19 har naboeiendommer som også har bygninger på eiendommen, som er oppført nært inntil nabogrensen til Ringveien, uten at det har vært til sjenanse for øvrige naboer og trafikken langs veien. Veien har god plass ut til veikantene, for passasje av motgående biler.

Konklusjon

Etter vårt synspunkt er argumentene som taler for dispensasjon gode. Forholdene som taler for dispensasjon vurderes å veie tyngre enn evt ulemper som dispensasjon skulle medføre for omgivelsene.

Deres velvillige behandling imøteses.

Plangrunnlaget

Det omsøkte tiltaket omfattes av reguleringsplan for Kvalsund sentrum, område forretninger. Med hensyn til at eiendommen allerede er utbygget med boligbebyggelse anses det at det ikke kreves dispensasjon fra reugleringsplan med hensyn til formålet.

Med bakgrunn i reguleringsplanen går byggegrense mot vei 5 meter fra tomtegrense mot veigrunn.

SAKSVURDERING:

Gjeldende tiltak omfattes av reguleringsplan for Kvalund sentrum, området forretninger. Det søkes om dispensasjon for å oppføre tilbygg nærmere vei enn regulert byggegrense. Tiltaket er omsøkt 2,389 m fra tomtegrense mot vei, regulert byggeinje er 5 meter fra tomtegrense mot vei.

Ringveien er en blindvei som avsluttes i nord for gjeldende eiendom. Ringveien er å anse som en gate med lite trafikk, trafikken i gaten er tilførselstrafikk til eiendommene.

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

- 3. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt».**
- 4. 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 dispensasjon for å oppføre tilbygg med en avstand på 2,389 m fra tomtegrense mot vei. Regulert byggelinje er 5 meter fra tomtegrense mot vei. Tilbygget vil med omsøkte plassering få en avstand fra senterlinje vei på om lag 7,5 meter. Dette er tilsvarende den avstanden bebyggelsen på samme side av veien nord for eiendommen har. Etter en samlet vurdering anses ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon å være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette med bakgrunn i at tilbygget ikke vil få en mindre avstand til senterlinje vei enn den øvrige bebyggelsen nord for eiendommen på samme side av veien. Videre vil tilbygget harmonisere med den øvrige bebyggelsen i området med hensyn til plassering mot vei. Det anses også som en fordel at tidligere garasjeport erstattes med dør, slik at det ikke vil bli utkjøring fra garasje til Ringveien.

Rådmannens tilråding:

I medhold av plan – og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Kvalsund sentrum med hensyn til oppføring av tilbygg 2,389 meter fra tomtegrense mot vei på eiendom 8/270 i Kvalsund kommune innvilges.

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplan for Kvalsund sentrum ikke blir vesentlig tilsidesatt. Begrunnelsen for dette er tiltaket til tross for å bryte med regulert byggegrense med 2,6 meter fortsatt vil ha en avstand fra senterlinje vei på om lag 7,5 meter.

Det vurderes videre at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette med bakgrunn i at tilbygget harmoniserer med den øvrige bebyggelsen i området med hensyn til plassering mot vei.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Enny Camilla Nordvik

Arkiv: G/BNR 17/8

Arkivsaksnr.: 18/1105

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

5/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

GBNR: 17/8 FRADELING AV EIENDOM
BJØRN ARVID PEDERSEN

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

Kart med forslag til deling utformet av saksbehandler.

SAKSOPPLYSNINGER:

Bjørn A. Pedersen har fremmet søknad om å få fradelt 5,8 daa med påstående bygninger fra eiendom med gnr. 17, bnr. 8 i Kvalsund kommune.

Det følger av Nibio (Norsk Institutt for Bioøkonomi) gårdskart at eiendommen har et totalt areal på 44,1 daa. Av dette er 9,1 daa kategorisert som overflatedyrka jord, 0,5 daa er kategorisert som innmarksbeite, mens 34, 5 daa er kategorisert til å være annet markslag.

Eiendommen ligger i et område som etter arealplanen ligger i LNF – 27, hvor det er åpnet for spredt bebyggelse. I dette området er det åpnet for å bygge to boliger og ti fritidsboliger.

SAKSVURDERING:

Denne eiendommen består av 9,1 daa overflatedyrka jord, og 0,5 daa innmarksbeite. Dette er å anse for å være dyrka mark. Dette er jord som har verdi for landbruket. På grunn av at eiendommen består av dyrka mark blir eiendommen vurdert til å være en landbrukseiendom.

Det rettslige grunnlaget er Lov om jord (jordlova) § 12. Det følger av denne bestemmelsen at «*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lenge tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eigedomen og partas i sameige.*

Skal dyrka mark takast i bruk til andre formål enn jorrdbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på delinga til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell under formålet i jordlova.

Selv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til de iføremåla som lova skal fremja.»

Det står i bestemmelsen at dersom dyrka mark skal anvendes til annet enn jordbruksproduksjon, eller anvendes på en slik måte at den ikke kan anvendes til jordbruksproduksjon i fremtiden skal det foreligge en vurdering av omdisponering, før det kan vurderes om det kan gis tillatelse til fradeling. I følge søknaden skal den fradelte eiendommen med bygninger brukes til boligformål. Det kommer ikke frem her at delingen vil føre til at dyrka mark blir anvendt til annet enn jordbruksproduksjon, eller at dyrka mark skal anvendes på en slik måte at den ikke kan anvendes til

jordbruksproduksjon i fremtiden. En vurdering av omdisponering etter jordlova § 9 ansees derfor ikke for å være nødvendig.

I det videre vil jordlova § 12 bli vurdert. Det må vurderes om «delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.»

Et moment som det skal tas hensyn til er om delingen fører til en god driftsmessig løsning. Den omsøkte delingen vil føre til at dyrka mark blir fordelt på to ulike eiendommer. Det trekker i retning av at delingen ikke vil føre til en god driftsmessig løsning.

Videre skal det blant annet tas hensyn til om delingen vil sørge for «omsynet til vern av arealressursane.» Formuleringen «omsynet til vern av arealressursane» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

Det området som ønskes fradelt ligger på begge sider av veien. Fradelingen vil påvirke to jorder. Dette gjør at gårdsbruket blir vanskelig å drive rasjonelt dersom det skulle bli aktiv drift på gårdsbruket i fremtiden. En deling som omsøkt vil føre til at veien til jordene blir delt fra gårdsbruket. Å anvende veien til å komme seg til jordene er viktig for å kunne sørge for en rasjonell drift på eiendommen.

Det følger av rundskriv til bestemmelsen at «Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan vil ha betydning for vurderingen av «omsynet til vern av arealressursane».

Denne eiendommen ligger i et område hvor det i kommuneplanens arealdel åpner for å bygge to boliger, og ti fritidsboliger. I arbeidet med kommuneplanens arealdel har blant annet landbrukskontoret kommet med innspill. Det at kommuneplanens arealdel åpner for at det kan bygges boliger og fritidsbebyggelse trekker i retning av å tillate fradeling som omsøkt.

For å unngå at fradelingen vil føre til en driftsmessig dårlig løsning vil det være til de beste for landbruket at det ikke gis tillatelse til å fradele et område som går over veien. En fradeling av et område på venstre side av veien vil være med på å sørge for at ikke to jorder blir påvirket av fradelingen. Det vil også sørge for at det vil være mulig å anvende veien for å komme seg til jordene.

Rådmannens tilråding:

Med hjemmel i jordlova § 12 innvilges søknaden fra Bjørn A. Pedersen delvis. Det gis tillatelse til å fradele eiendom som er på venstre side av veien som anvist på vedlagt kart.

Begrunnelse:

En fradeling som omsøkt vil ikke legge til rette for en tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

En fradeling som omsøkt berører to jorder, og vil føre til at det blir vanskelig å drive jordene. Det vil være en bedre driftsmessig løsning å kun tillate fradeling på vestre siden av veien for unngå at to jorder blir påvirket av delingen.

En fradeling som anvist på vedlagt kart vil gjøre at gårdsbruket vil ha tilgang på veien.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Odd Charles Karlsen

Arkiv: 651

Arkivsaksnr.: 19/73

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

6/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

/ Formannskapet

05.02.2019

/ Kommunestyret

14.02.2019

INNKJØP AV BIL TIL VAKTMESTERTJENESTEN

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

SAKSOPPLYSNINGER:

Kvalsund kommune har per dato en bil som benyttes av seksjon for vann og avløp. Bilen er en Toyota Hi-ace varebil. Denne bilen benyttes både til vann- og avløpsarbeid.

Mattilsynet stiller krav til ren og skitten sone i en bil som benyttes ved arbeid i forbindelse med vann og avløp. Det betyr at bilen skal ha fysisk adskilte soner i varerommet, noe som krever at bilen har et stort varerom for at en slik inndeling er mulig.

Dersom det må foretas arbeid både på vann- og avløpsnettet skal det byttes klær og støvler/sko etc. slik at man ikke risikerer at det kommer bakterier i drikkevannet. Det samme gjelder verktøy, dette skal holdes adskilt fra hverandre ved arbeid på vann- og avløpsnettet.

Den bilen som Kvalsund kommune har per i dag til drift av vann og avløp, kan ikke innfri de kravene som stilles til ren og skitten sone. Det finnes heller ikke andre kjøretøy i maskinparken til Kvalsund kommune som kan bygges om til dette formålet.

SAKSVURDERING:

Kravene fra Mattilsynet er ikke mulig å innfri med dagens kjøretøy som er i drift på vann og avløp i Kvalsund kommune.

For å tilfredsstille kravene fra Mattilsynet om ren og skitten sone må Kvalsund kommune investere i nytt materiell. Kvalsund kommune står overfor to valg:

1. Kjøpe ny bil som er av en slik størrelse at den kan leveres med ren og skitten sone. Bilen er tenkt bygd opp med arbeidsbenk, skuffer, skap, aggregat og kompressor. Det vil legges opp et lite delelager slik at reparasjoner kan utføres på stedet i de fleste tilfellene. Dette medfører at arbeidet vil effektiviseres.
2. Kjøpe inn en bil i tillegg til dagens bil, slik at Kvalsund kommune har 2 biler, en bil som er utrustet for oppdrag som omhandler vann, og bil nr. 2 som benyttes til avløpsarbeid. Dette medfører at dersom det må utføres arbeid på både vann og avløp, må vedkommende som utfører arbeidet kjøre inn og bytte bil. Dersom feilen er i Kokelv eller andre steder i distriktet vil det gå bort mye arbeidstid i transport.

Ved valg av alternativ 1 kan Kvalsund kommune selge ett kjøretøy, slik antall kjøretøy ikke øker. I tillegg er det den mest effektive løsningen på grunn av at bilen fungerer som et rullende «miniverksted».

Rådmannens tilråding:

Kvalsund kommune går til innkjøp av ny bil som nevnt under alternativ 1, med bakgrunn i de krav som stilles fra Mattilsynet om ren og skitten sone i forbindelse med arbeid på vann- og avløpsnett. Innkjøp gjøres innenfor en prisramme på kr. 950.000 eks. mva.

Kvalsund kommune selger kjøretøyet som i dag benyttes til vann og avløp, slik at dagens maskinpark ikke utvides.

Finansiering av ny bil kjøp gjøres ved omdisponering av ubrukte lånemidler på prosjektet 1219 Nærmiljøanlegg.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Ronny Pedersen

Arkiv: G/BNR 21/1/12

Arkivsaksnr.: 18/1090

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

/ Utviklingsutvalget

/ Utviklingsutvalget

7/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

**GBNR: 21/1/12 - DISPENSASJON - FRITTLIGGENDE
SCOOTER GARASJE/SJÅ**

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Kart
- Plategning
- Fasadetegning

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen mottok den 30.11.2018 søknad om dispensasjon for oppføring av frittliggende scooter garasje sjå med et bebygd areal på 26 m². Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan Russelvdalen 2 hyttefelt med hensyn til oppføring av bygning frittliggende på eiendommen. Av mottatt situasjonskart ser det ut til at omsøkte bygning vil havne utenfor punktfestet, men dette er avklart med FEFO og punktfestet vil bli justert slik at bygningen kommer innenfor punktfestet.

Nabovarsling

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

Søknad om dispensasjon

«Jeg søker om dispensasjon for bygging av scooter garasje/sjå. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er pga av at samtlige reguleringsplaner for Kvalsund er det bestemmelser for 2 bygg + utedo. Samt at dagens reguleringsplan er over 40 år gammel og mye har skjedd siden denne reguleringsplan trådte i kraft».

Plangrunnlaget

Punkt 2 i reguleringsbestemmelsene:

«På hver tomt skal det settes opp ei hytte i en etasje. Do eller uthus skal settes opp inntil hytta som en bygningsmessig del av denne.»

SAKSVURDERING:

Gjeldende punktfeste 21/1/12 omfattes av reguleringsplan for Russelvdalen 2 hyttefelt. Omsøkte tiltak er i strid med punkt 2 i planbestemmelsene med hensyn til at omsøkte uthus er omsøkt oppført frittliggende.

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 plan er vedtatt i 1976 og anses med dette å være noe utdatert, særlig med hensyn til utnyttelsen av punktfester. I samtlige reguleringsplaner som er vedtatt i nyere tid tillates det oppført hytte + frittliggende uthus samt utedo. I gjeldende område er flere av punktfestene utnyttet med frittliggende uthus, noe som skaper presedens i området. Med bakgrunn i overnevnte anses ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Begrunnelsen for dette er at man ved å tillate oppføring av uthus som

frittliggende bygninger får en mer lik behandling med hensyn til øvrige reguleringsplaner for hyttefelt i Kvalsund kommune.

Rådmannens tilråding:

I medhold av plan -og bygningsloven § 19-2 vedtar Utviklingsutvalget at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Russelvdalen 2 hyttefelt for oppføring av scooter garasje/sjå som en frittliggende bygning innvilges.

Utviklingsutvalget anser at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra i reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at omsøkte tiltak oppføres som en frittliggende bygning. Dette med bakgrunn i at anses med dette å være noe utdatert, særlig med hensyn til utnyttelsen av punktfester. I samtlige reguleringsplaner som er vedtatt i nyere tid tillates det oppført hytte + frittliggende uthus samt utedo.

Det er videre vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Begrunnelsen for dette er at det ved å oppføre omsøkte bygning slik omsøkt vil gi en mer lik behandling med hensyn til øvrige reguleringsplaner for hyttefelt i Kvalsund kommune.

Gunnar Lillebo

rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Kine Urbrott Svendsen

Arkiv: 223

Arkivsaksnr.: 18/1148

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

8/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

SØKNAD OM BEDRIFTSRETTET/-ETABLERERSTØTTE
HAMMERFEST TURIST

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

Søknad regionalforvaltning

Budsjett fase 2

Søknad reisemålsutvikling i Hammerfest fase 2

Signert tilskuddsbrev

Søknad Kvalsund kommune - reisemålsutvikling fase 2

Hammerfest og Kvalsund, fase 1 rapport.

SAKSOPPLYSNINGER:

Hammerfest Turist AS er destinasjonsselskap for Hammerfest og Kvalsund og ansvarlig for destinasjonsutvikling, markedsføring og turistinformasjon. Bedriften har samarbeidsavtaler med Hammerfest og Kvalsund kommune. Portfolio og arbeidsområder omfatter attraksjonen Isbjørnklubben, agent og arrangment-virksomhet for cruise og turoperatører, opplevelser og en suvenirbutikk. Hammerfest Turist jobber for å øke ringvirkninger i regionen og etablere en bærekraftig destinasjon.

Bakgrunn (fra opprinnelig søknad om reisemålsutvikling fase 2, se vedlegg)

Det første halvåret av 2015 gjennomførte aktørene i Hammerfest og Kvalsund første fase av reisemålsprosessen etter Hviteboka i regi av Hammerfest Turist AS, og med innleid prosjektleder fra Mimir AS (Ann-Jorid Pedersen). Forstudiet hadde som formål å avklare sentrale utfordringer og muligheter knyttet til en videre utvikling av de to kommunene som reisemål. Dette gjaldt forhold knyttet til overnattingstilbud, opplevelses- og aktivitetstilbud, sett i forhold til ambisjoner for Hammerfest og Kvalsund på kortere og lengre sikt. I tillegg ble det sett på forhold knyttet til kommunal planlegging, infrastruktur og arbeid med identitetsdannelse.

Arbeidet med fase 1 i reisemålsprosessen avdekket at reisemålet ikke har utviklet seg i takt med generelle reiselivstrender og kundebehov, og at reisemålet dermed har fått en svekket markedsposisjon de siste tiårene. Ferie- og fritidstrafikken har dessuten tapt terreng for yrkestrafikken, og denne utviklingen kan se ut til å fortsette. Med en manglende satsning på turisme, faller reisemålet utenfor «det gode selskap» i nord, og får over tid en svekket posisjon i distribusjonssystemer, markedsføringsfellesskap og viktige utviklingsmiljøer. Et reisemål fungerer dessuten best når det har en god balanse mellom ferie-/fritids-, yrkes- og kurs/konferanse-trafikk. Noe av forklaringen på dette er at reisemålet Hammerfest/Kvalsund ikke har nok attraktive og «moderne» opplevelser og tjenester for å hevde seg i konkurransen om turistene. Det samlede tilbudet på reisemålet er heller ikke så synlig, tydelig og tilgjengelig som ønskelig og nødvendig om man skal kunne bygge et lønnsomt, helårlig reisemål som bidrar både til lokal verdiskaping, patriotisme og bolyst. Hammerfest og Kvalsund tar dermed ikke ut det potensialet som høyst sannsynlig ligger i reisemålets ressursgrunnlag.

Hammerfest og Kvalsund som reisemål må ifølge styringsgruppa for fase 1 investere og profesjonalisere seg for å kunne henge med i utviklingen og evne å fornye seg og styrke sin konkurransekraft på lik linje med konkurrerende reisemål. Det er derfor avgjørende at bevisstheten om utvikling av reiseliv og opplevelsesnæringer i regionen utvides til å omfatte alle relevante aspekter, og at utviklingsarbeidet profesjonaliseres og sikres gjennom forpliktende avtaler mellom de kommersielle aktørene, i det kommunale planverket og med eventuelle grunneiere. Styringsgruppa tror at ved å forankre en felles visjon og strategi som tar disse mulighetene opp i seg, og samtidig gir rom for at alle aktører skal kunne finne sin plass innenfor en felles satsning, bør det være mulig å utløse ny energi og vilje til Søknad reisemålsutvikling fase 2 for Hammerfest og Kvalsund.

samhandling og utvikling av et bredt og attraktivt utvalg tjenester og opplevelser på reisemålet Hammerfest / Kvalsund.

I 2015 avsluttet reiselivsaktørene i regionen fase 1 av reisemålsutviklingsprosessen. Nevnt prosess ble avsluttet med en forstudie for å synliggjøre Hammerfest og Kvalsund sitt enorme potensial innen turisme. Se vedlegg *Hammerfest og Kvalsund, fase 1 rapport*

Fase 2 skulle opprinnelig være startet opp i 2016 men på grunn av flere leder og styrebytter, samt en snuopreasjon fra 2016, underbemanning og bytte av konsulent fra innleid konsulentselskap har kontinuiteten av prosjektet ikke blitt opprettholdt.

Fase 2 restarter i 2018 og er 2-årig prosjekt. Målet er å jobbe fram en Masterplan som overordnet plan for utvikling av regionens reiseliv i framtida.

Hammerfest kommune og Innovasjon Norge har innvilget midler til fase 2. Det søkes om 200 000 NOK for prosjektet hos Kvalsund kommune.

Kostnadsplan (se vedlegg for fullstendig budsjett)

Prosjektkostnader 2 857 500

Sum kostnad 2 857 500

Finansieringsplan

Tittel SUM

Tilskudd fra næringsfondet	200 000
Eget arbeid	757 500
Hammerfest kommune	900 000
Innovasjon Norge	700 000
Lokale aktører	300 000
Sum finansiering	2 857 500

Tilskudd fra andre

Hammerfest kommune,	900 000
Innovasjon Norge,	700 000
Lokale aktører,	300 000
Forventet Kvalsund kommune,	200 000

SAKSVURDERING:

I tråd med strategisk næringsplan for Kvalsund kommune, der reiseliv er beskrevet som en av hovedsatsingsområdene, vil dette anses som et viktig arbeid å være en del av.

Spesielt siden det overordnede målet er å få en overordnet plan for utvikling av regionens reiseliv i framtida.

Kvalsund kommune har jobbet mye med markedsføring av kommunen som en aktivitets- og friluftskommune. Både gjennom synliggjøring av ulike arrangement og flere reklamefilmer for Kvalsund og Skaidi. Her er kommunen og spesielt Skaidi trukket frem som særlige attraktive destinasjonsmål, med stort potensiale.

Dette tiltaket vil kunne gå under pkt. 2.3.1 *Tilskudd til kommunalt tiltaksarbeid* i vedtektene for Kvalsund kommunes næringsfond.

«Formålet er å stimulere til omstilling og utvikling av næringslivet i kommunen. Dette kan gjøres gjennom særskilte prosjekter hvor kommunen har en aktiv rolle som initiativtaker, medspiller eller tilrettelegger for samarbeid mellom ulike bedrifter og organisasjoner m.fl. i kommunen. Prosjektene skal ha en bakgrunn i næringslivets reelle behov eller kommunens behov for å utvikle og tilrettelegge for økt næringsvirksomhet i kommunen.»

• Det kan gis inntil 100 %, maksimalt kr 200.000,- i tilskudd av totalt kapitalbehov for prosjektet.»

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

Rådmannens tilrådning:

1. Hammerfest turist gis tilsagn om tilskudd på 200 000,-
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: Andreas Gamst

Arkiv: L71

Arkivsaksnr.: 18/975

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
33/18	Omsorgs- og oppvekstutvalget	26.11.2018
40/18	Formannskapet	27.11.2018
25/18	Rådet for eldre og funksjonshemmede	05.12.2018
/	Formannskapet	05.02.2019
40/18	Formannskapet	
9/19	Utviklingsutvalget	31.01.2019
/	Omsorgs- og oppvekstutvalget	04.02.2019
/	Formannskapet	05.02.2019
/	Kommunestyret	14.02.2019

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN 2018 - 2019

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Boligpolitisk handlingsplan 2019 - 2020

SAKSOPPLYSNINGER:

Eksisterende boligpolitisk handlingsplan for Kvalsund kommune ble vedtatt av kommunestyret den 31.10.13, saknr 50/13, for perioden 2013-2016. Kvalsund

kommune har ikke oppdatert eller revidert boligpolitisk handlingsplan i perioden fram til i dag. I kommunestyrets vedtak, saksnr. 63/18 (arkivsaksnr.) datert 01.11.2018, ble det vedtatt at ny boligpolitisk handlingsplan skal fremlegges for behandling i kommunestyret senest 1.kvartal 2019.

Administrasjonen har revidert planen, med utgangspunkt i følgende fokusområder:

- Vurdering av behov for kommunal boligmasse mtp. lovpålagte tjenester.
- Rullering, vedlikehold og fornying av boligmassen.
- Konsentrasjon av kommunale boligmasse mtp. vedlikeholdsutgifter og ressursbehov.
- Kommunens øvrige boligpolitiske behov sett i lys av kommunesammenslåingen (Herunder behov for rekrutteringsboliger).
- Tomtetilgang

I den reviderte planen er det gjort strategiske vurderinger mtp. kommunens boligpolitiske arbeid, vedlikeholdsarbeid, og da spesielt sett i lys av den nært forestående kommunesammenslåingen.

SAKSVURDERING:

En ny boligpolitisk handlingsplan synliggjør Kvalsund kommunes behov og bidrar til en helhetlig og forutsigbar boligpolitikk. Kommunen har ikke revidert boligpolitisk handlingsplan etter 2016. Det er derfor naturlig å revidere og behandle en ny boligpolitisk handlingsplan.

Dette skal være en strategisk plan med tanke på å ivareta Kvalsund kommunes boligpolitiske behov. Spesielt sett i sammenheng med sammenslåingsprosessen mellom Hamnefest og Kvalsund kommune, er det særs viktig at Kvalsund kommune har en klar og tydelig plan for boligpolitikken.

Rådmannens tilråding:

1. Kommunestyret vedtar ny bolig politisk handlingsplan for Kvalsund kommune
2. Tiltak som forutsetter økonomiske bevilgninger/diponeringer budsjetteres i gjeldende økonomiplan/budsjett.

Gunnar Lillebo

rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Andreas Gamst

Arkiv: 613 &55

Arkivsaksnr.: 18/872

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

36/18 Formannskapet

16.10.2018

63/18 Kommunestyret

01.11.2018

10/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

/ Formannskapet

05.02.2019

/ Kommunestyret

14.02.2019

SALG AV KOMMUNALE BOLIGER 2

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Tilstandsrapport samt taksering av kommunale utleieboliger fra Mester Nord AS

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen eier i dag 46 kommunale boliger.

- 15 boliger er leid ut til ansatte
- 19 boliger er leid ut til forskjellige typer vanskeligstilte eller bostedsløse
- 3 boliger er leid ut til innvandrere/innvandretjenesten
- 3 boliger ledig for tildeling (vi har pr. i dag 4 søkere på venteliste)
- 1 er ubeboelig på grunn av tilstand

- 1 er ubeboelig på grunn av et branntilløp i uke 39.
- 2 er nyoppført og nettopp overtatt av kommunen, men ikke innflyttet. En av disse er lovet bort til tildelingsnemnda for omsorgsboliger på grunn av presserende behov.

Boligenes plassering i kommunen

- 2 boliger i Neverfjord
- 12 boliger i Kokelv
- 1 bolig på Stallogargo
- 31 boliger i Kvalsund sentrum

Størrelsen på boligene varierer fra 40 kvm til 108 kvm.

Det ble høsten 2015 utarbeidet en rapport fra takstfirmaet Mesternord AS på boligmassen generelt, og tatt takst på hver enkelt kommunal bolig. Hensikten var å få en oversikt over tilstanden, verdien og fremtidige vedlikeholdsbehov. I rapporten påpekes det at boligmassen er eldre og bærer preg av utsatt vedlikehold. Behovet for vedlikehold på enkelte boliger er stort, og kostnadene ved å gjennomføre nødvendig oppgradering er i rapporten estimert til 10 000 000,- for den totale boligmassen. Rapporten anbefaler at hele 24 boliger derfor bør vurderes solgt før kommunen påkoster vedlikehold av øvrige boliger.

Administrasjonen har med bakgrunn i dette vurdert boligmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og fremtidig boligbehov med tanke på mulig salg av kommunale eiendommer.

SAKSVURDERING:

Den kommunale boligmassen fremstår i dag med et betydelig etterslep på vedlikehold. På noen boliger må det derfor påregnes betydelige kostnader for å få disse opp til akseptabel stand.

Mesternords rapport anbefalte salg av 24 boliger. Kommunens boligbehov er pr. i dag for stort til at et salg av så mange boenheter vil være mulig å gjennomføre. Boligmarkedet i kommunen er lite, og sårbart. Det vil derfor kunne være uheldig om kommunen legger ut mange boliger for salg på samme tid i markedet. Det tilrådes derfor at en eventuell avhending av boliger fordeles litt over tid, slik at boligene ikke konkurrer med hverandre i markedet.

I første omgang har vi derfor sett på de boligene som over tid har vært lite i bruk, og de boligene som vi anser å ha så dårlig tilstand at behovet for å gjøre noe er akutt. Det er også ønskelig for kommunen å samle boligmassen for å forenkle drift og vedlikehold av eiendommene. Det vil være fordelaktig om man begrenser boligmassens beliggenhet til Kvalsund Sentrum og Kokelv hvor størstedelen av boligmassen i dag ligger. Det er også på disse plassene at kommunen har lokalisert fagpersonell til å drive vedlikehold.

Vi har med bakgrunn i ovenstående derfor kommet frem til at følgende boliger anbefales lagt ut for salg:

Adresse:	M ²	Soverom	Verdivurdering	Kostnader restaturering
Stallogargoveien 107	303	4	kr 2 000 000,00	kr -850 000,00
Bjørkhaug 4a	114	3	kr 570 000,00	kr -200 000,00
Bjørkhaug 4b	84	2	kr 420 000,00	kr -150 000,00
				kr -1 200 000,00

* Tallene for både restaurering og verdivurdering er basert på rapporten fra høsten 2015, og må kunne ansees som nøkterne tall, da det nok har vært en prisstigning siden rapporten ble utarbeidet.

2 boliger i Neverfjord (Bjørkhaug 4a og 4b)

Boligene har stått tom over lengre tid og er forsøkt tildelt søkere, men mange har sagt nei. Boligene fremstår i ok stand, men bør vurderes solgt da det etter nedleggelsen av oppvekstsenteret har vært vanskelig å få leid ut boligene. Slik boligene står i dag er de bare en kostnad for kommunen. Å selge boligene vil også være i tråd med ønsket om å samle kommunens boligmasse.

1 enebolig i Stallogargoveien 107

Rapporten fra Mesternord påpeker også at; «*det vurderes som mest gunstig at kommunale eneboliger prioriteres ved salg. Dette på grunn av at eneboliger generelt er mer lett omsettelig i marked med lengre avstand til større sentra, en leiligheter.*» På grunn av ovenstående, og boligensbeliggenhet vurderes også Stallogargoveien 107 å være en bolig som kan selges. Den er i dag utleid. Også her vil et salg være i tråd med ønsket om å samle den kommunale boligmassen.

Kostnadene ved renovering av disse 3 boenhetene vil etter rapportens estimer komme på ca. 1 200 000,-. Et salg av boligene samlet i dagens marked vil, om man oppnår takst

fastsatt i 2015 kunne innbringe 2 990 000,- i salgsinntekter. Prisene er trolig nøkterne og er basert på tallene fra 2015.

Omkostninger ved salg av boligene forventes å komme på ca. 100 000,- pr. salg, og det anbefales at det innhentes tilbud på salg av eiendommene gjennom eiendomsmegler. Om kommunen selger de 2 boligene i Neverfjord samlet vil man da ha totale salgsomkostninger på ca. 200 000,- for alle 3 boligene. Prisestimat på salgsomkostninger er basert på prisforespørsel hos lokale eiendomsmeglere. Et salg av de 2 boligene i Neverfjord samlet er også anbefalt av meglere. Å selge boligene samlet tilrådes da boenhetene har teknisk anlegg og ventilasjon som kun kan styres fra ene leiligheten pr. i dag. I tillegg må boenhetene seksjoneres før et evt. Salg hver for seg.

Det burde også i etterkant av et eventuelt salg foretas en ny gjennomgang av den resterende boligmassen, og kommunens boligbehov for å vurdere om det er hensiktsmessig å selge flere boliger. Overskuddet ved et salg anbefales avsatt til vedlikehold og oppgradering av øvrige kommunale utleieboliger.

Rådmannens tilråding:

Kvalsund kommunestyre beslutter å avhende følgende boliger/leiligheter ved salg, og gir

rådmannen fullmakt til å forestå salget:

1. Følgende boliger legges ut for salg:

Adresse:	M ²	Soverom	Verdivurdering	Kostnader restaturering
Stallogargoveien 107	303	4	kr 2 000 000,00	kr -850 000,00
Bjørkhaug 4a	114	3	kr 570 000,00	kr -200 000,00
Bjørkhaug 4b	84	2	kr 420 000,00	kr -150 000,00
				kr -1 200 000,00

2. Det innhentes tilbud på salg gjennom eiendomsmegler.

3. Overskuddet avsettes til investeringsfondet.

Begrunnelse:

- Et salg vil redusere vedlikeholdskostnadene på de kommunale boligene.
- Overskuddet fra et salg vil kunne reinvesteres
- En samling av boligmassen vil kunne redusere vedlikeholdskostnadene og forenkle vedlikeholdet av boligene.

Gunnar Lillebo
rådmann

SAKSFREMLEGG
KVALSUND KOMMUNE
Utviklingsutvalget

Saksbehandler: Andreas Gamst

Arkiv: 613 &55

Arkivsaksnr.: 18/872

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

36/18 Formannskapet

16.10.2018

63/18 Kommunestyret

01.11.2018

63/18 Kommunestyret

11/19 Utviklingsutvalget

31.01.2019

/ Formannskapet

05.02.2019

/ Kommunestyret

14.02.2019

SALG AV KOMMUNALE BOLIGER GRUBEVEIEN 21A-D

Leders innstilling:

Saken fremmes uten leders innstilling.

VEDLEGG:

- Tilstandsvurdering kommunale boliger fra Mesternord AS.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen eier i dag 46 kommunale boliger.

- 15 boliger er leid ut til ansatte
- 19 boliger er leid ut til forskjellige typer vanskeligstilte eller bostedsløse
- 3 boliger er leid ut til innvandrere/innvandrertjenesten
- 3 boliger ledig for tildeling (vi har pr. i dag 4 søkere på venteliste)
- 1 er ubeboelig på grunn av tilstand

- 1 er ubeboelig på grunn av et branntilløp i uke 39.
- 2 er nyoppført og nettopp overtatt av kommunen, men ikke innflyttet. En av disse er lovet bort til tildelingsnemnda for omsorgsboliger på grunn av presserende behov.

Boligenes plassering i kommunen

- 2 boliger i Neverfjord
- 12 boliger i Kokelv
- 1 bolig på Stallogargo
- 31 boliger i Kvalsund sentrum

Størrelsen på boligene varierer fra 40 kvm til 108 kvm.

Det ble høsten 2015 utarbeidet en rapport fra takstfirmaet Mesternord AS på boligmassen generelt, og tatt takst på hver enkelt kommunal bolig. Hensikten var å få en oversikt over tilstanden, verdien og fremtidige vedlikeholdsbehov. Administrasjonen har med bakgrunn i dette vurdert boligmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og fremtidig boligbehov med tanke på mulig salg av kommunale eiendommer.

I rapporten påpekes det at boligmassen er eldre og bærer preg av utsatt vedlikehold. Spesielt de 4 boligene som kommunen eier i Grubeveien har en tilstand som krever strakstiltak. Boligene holder generelt lav standard og det er avdekket vesentlige bygningsmessige skader.

Pr. i dag er 2 av de 4 boligene ubeboelig. Den ene av de to er revet helt inn til reisverket på grunn av fukt/mugg problematikk. På den andre var det et branntilløp høsten 2018, noe som medførte røykskader samt vannskader etter slukekvann. De to andre er utleid, men også disse krever påkostninger om man skal fortsette utleie.

Det har allerede vært interesse for eiendommen i Grubeveien og det er også innkommet et bud pålydende 600.000,- for hele eiendommen fra et byggefirma.

SAKSVURDERING:

Grubeveien 21 fremstår i dag med et betydelig etterslep på vedlikehold. Det er i rapporten fra 2015 estimert kostnader pålydende 1 600 000,- kostnader for å få disse

leilighetene opp til akseptabel stand. Det er oppstått flere mindre skader på bygget i etterkant, og det må derfor påregnes at kostnadene er blitt ennå høyere.

Mesternords rapport anbefalte salg av 24 boliger. Kommunens boligbehov er pr. i dag for stort til at et salg av så mange boenheter vil være mulig å gjennomføre.

Boligmarkedet i kommunen er lite, og sårbart. Det vil derfor kunne være uheldig om kommunen legger ut mange boliger for salg på samme tid i markedet. Det tilrådes derfor at en eventuell avhending av boliger fordeles litt over tid, slik at boligene ikke konkurrerer med hverandre i markedet. I første omgang har vi derfor sett på de boligene som over tid har vært lite i bruk, og de boligene som vi anser å ha så dårlig tilstand at behovet for å gjøre noe er akutt.

Vi har med bakgrunn i ovenstående derfor kommet frem til at følgende boliger anbefales lagt ut for salg:

Adresse	M ²	Soverom	Verdivurdering	Kostnader restaurering	
Grubeveien 21a	35	1	150000	kr	-400 000,00
Grubeveien 21b	35	1	150000	kr	-400 000,00
Grubeveien 21c	35	1	150000	kr	-400 000,00
Grubeveien 21d	35	1	150000	kr	-400 000,00
			kr 600 000,00	kr	-1 600 000,00

** Tallene for både restaurering og verdivurdering er basert på rapporten fra høsten 2015, og må kunne ansees som nøkterne tall, da det nok har vært en prisstigning siden rapporten ble utarbeidet.*

Et salg av boligene samlet i dagens marked vil, om man oppnår takst fastsatt i 2015 kunne innbringe ca. 600 000,- i salgsinntekter. Prisene er trolig noe nøkterne og er basert på tallene fra 2015.

Å rive bygget vil også medføre store kostnader. Et salg av bygget blir derfor vurdert som den beste løsningen.

Omkostninger ved salg av Grubeveien forventes å komme på ca. 100 000,-, og det anbefales at det innhentes tilbud på salg av eiendommene gjennom eiendomsmegler. Prisestimat på salgsomkostninger er basert på prisforespørsel hos lokale

eiendomsmeglere. Å selge boligene samlet tilrådes da boenehetene må seksjoneres før et evt. Salg hver for seg.

Det burde også i etterkant av et eventuelt salg foretas en ny gjennomgang av den resterende boligmassen, og kommunens boligbehov for å vurdere om det er hensiktsmessig å selge flere boliger. Overskuddet ved et salg anbefales avsatt til investeringsfondet.

Rådmannens tilråding:

Kvalsund kommunestyre beslutter å avhende følgende boliger/leiligheter ved salg, og gir

rådmannen fullmakt til å forestå salget:

1. Følgende boliger legges ut for salg:

Adresse	M ²	Soverom	Verdivurdering	Kostnader restaurering
Grubeveien 21a	35	1	150000	kr -400 000,00
Grubeveien 21b	35	1	150000	kr -400 000,00
Grubeveien 21c	35	1	150000	kr -400 000,00
Grubeveien 21d	35	1	150000	kr -400 000,00
			kr 600 000,00	kr -1 600 000,00

2. Det innhentes anbud på salg gjennom eiendomsmegler.

3. Overskuddet avsettes til investeringsfondet.

Begrunnelse:

- Et salg vil redusere vedlikeholdskostnadene på de kommunale boligene.
- Overskuddet fra et salg vil kunne reinvesteres
- En samling av boligmassen vil kunne redusere vedlikeholdskostnadene og forenkle vedlikeholdet av boligene.

Gunnar Lillebo

rådmann