Møteinnkalling

Utvalg:	**Storfjord plan- og driftsstyre**
Møtested:	3 Otertind, Rådhuset
Dato:	26.10.2018
Tidspunkt:	09:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 21 28 00, eller pr. e-post til post@storfjord.kommune.no

Vararepresentanter møter kun etter nærmere beskjed.

Hatteng, 23.10.2018

Maar Stangeland
Leder

Charlotte Heimland
Utvalgssekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 67/18	Referatsaker Plan- og driftsstyret 26. oktober 2018		2018/81
PS 68/18	Omgjøring av fellingstillatelse - 2018		2016/423
PS 69/18	Jordlovsbehandling - omdisponering til bolig - 46/183		2018/487
PS 70/18	Underinstansbehandling av klage på vedtak 45/18, 10-mannsbolig Stormyra 37 Skibotn - Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser		2017/473

Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2018/81 -12
Arkiv: 033
Saksbehandler: Charlotte Heimland
Dato: 23.10.2018

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
67/18	Storfjord plan- og driftsstyre	26.10.2018

Referatsaker Plan- og driftsstyret 26. oktober 2018

Orienteringssaker:

1. Forvaltningsrevisjon - saksbehandling byggesaker
2. Eiscat - rapport fra Geotekniske undersøkelser
3. Status Eiscat og mindre reguleringsendring
4. Status investeringsprosjekter

Rådmannens innstilling

Sakene refereres.

Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2016/423 -20
Arkiv: K46
Saksbehandler: Marit L. Figenschau
Dato: 17.10.2018

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
68/18	Storfjord plan- og driftsstyre	26.10.2018

Omgjøring av fellingstillatelse - 2018

Henvisning til lovverk:

Forskrift om utøvelse av jakt, felling og fangst - § 28
Jeger som på lovlig grunn og i lovlig jakttid eller fellingsperiode treffer på storvilt som er såret eller skadet slik at det er påført store lidelser og ikke kan leve eller bli friskt, skal avlive dyret for å hindre unødige lidelser.

Dersom jegeren ved avliving av hjortevilt har fellingstillatelse på tilsvarende kategori dyr, skal vedkommende straks ta stilling til om dyret skal tas på egen fellingskvote. Tar ikke jegeren dyret på sin fellingskvote tilfaller hjortevilt kommunen, mens annet storvilt tilfaller Viltfondet. Dyret skal straks gjøres opp slik at kjøttet ikke tar skade. Transport av slikt kjøtt må ikke foretas før melding er gitt etter tredje ledd. Er kjøttet ikke brukbart, skal det plasseres slik at det skjemmer terrenget minst mulig.

Melding om avlivingen skal så snart som råd gis til kommune og valdansvarlig representant.

Saksopplysninger

Mandag 29.09.2018 ble viltforvalter i Storfjord kommune, Marit L. Figenschau, oppringt av valdleder for vald 3, Elsnes, Johan O. Johansen.
Det ble opplyst om at de hadde avlivet ei elgku som hadde en skade på høyre framfot. Skaden ble vurdert til å være såpass stor og hemmende for elgen at det ble avsluttet å avlive elgkua.
Av opprinnelig kvote gjensto det å skyte en kalv.
Viltforvalter informerte om at valdet hadde 2 muligheter:

1. Storfjord kommune tok dyret og det ville tilfalle viltfondet.
2. Elsnesvaldet kunne beholde den felte elgkua dersom de ønsket det, og Storfjord kommune endret fellingstillatelsen til å omfatte elgku istedenfor kalv.

Elsnesvaldet valgte alternativ 2.

Vurdering

Ved at Elsnesvaldet valgte alternativ 2 unngår vi å skyte flere dyr enn det som er nødvendig. Storfjord kommune er godt fornøyd med utfallet i saken.

Rådmannens innstilling

Storfjord kommune omgjør fellingsvedtak av 04.06.2018 og tildeler Elsnesvaldet en ku istedenfor en kalv.

Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2018/487 -10
Arkiv: 46/183
Saksbehandler: Marit L. Figenschau
Dato: 22.10.2018

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
69/18	Storfjord plan- og driftsstyre	26.10.2018

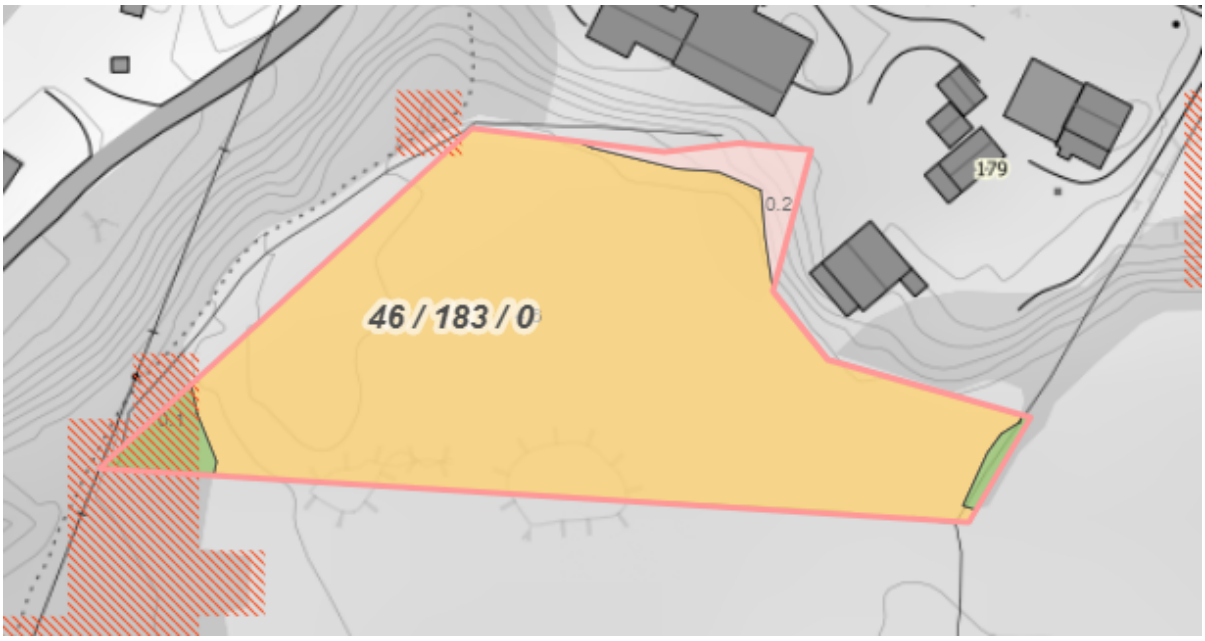
Jordlovsbehandling - omdisponering til bolig - 46/183

Henvisning til lovverk:
Jordlovens § 1, 9 og 12

Saksopplysninger

Eier/søker: Jon-Mikael koht
Saksbehandlingsgebyr: 2107,-

Det søkes varig omdisponering til boligformål av hele eiendom 46/183.
Omsøkt eiendom ligger innenfor hensynssone for landbruk i kommuneplanenes arealdel.



Figur 1: Rød skravur viser dyrkbar jord etter kartverkets AR5. Omdisponeringssøknaden gjelder hele eiendommen 46/183.

Eiendommen ligger på Skibotn og består av 4,6 dekar fulldyrka jord, 0,2 dekar produktiv skog og 0,2 dekar annet areal.

I arealkontrollrapport for produksjonstilskudd finner vi ingen opplysninger om at den fulldyrka jorda høstes, selv om nyere flyfoto beskriver det motsatte.

I matrikkelen er det ikke registrert noen bygninger.

Lovgrunnlaget: *«Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23. Sist endret med virkning fra 01.07.2017.*

§ 1. *Føremål*

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. Forvaltinga 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.

§ 9. *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 12*. Deling*

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, 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 om delinga legg 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 inn under formålet i jordlova.

Sjølv 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 dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.
Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.
Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova

Vurdering

Arealet er fulldyrket etter kartverkets AR5, og nyere flyfoto bekrefter dette. Jf. jordlovens § 9 skal ikke dyrka mark eller dyrkbar jord disponeres slik at den blir uegnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.
Jordbruksinteressene kan vike for andre samfunnsformål hvis en samlet vurdering tilsier dette. Omsøkt areal ligger innenfor hensynssone for landbruk i kommuneplanens arealdel og er et LNFR område. Et LNFR område er i praksis like opptatt som et areal avsatt til næring.

Storfjord kommune ser ikke særlige grunner til å omdisponere fulldyrka areal til boligformål. Det er begrensede ressurser til jordbruk i Storfjord kommune, og det vil være hensiktsmessig å se på andre produktive arealer til boligformål. Boligbygging bør primært foretas på arealer som er ikke er nyttige for landbruket.

Storfjord kommune finner at omdisponeringen ikke kan godkjennes etter jordloven. Eiendommen har en slik størrelse, produktive arealer og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom landbruksdrift jf. jordloven § 12 og rundskriv M-1/2013

Rådmannens innstilling

Storfjord kommune avslår søknad om omdisponering av eiendommen gnr 46 bnr 183, jf. Jordlovens §§ 12 og 9

Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2017/473 -21
Arkiv: 45/2/42
Saksbehandler: Trond-Arne Hoe
Dato: 17.10.2018

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
70/18	Storfjord plan- og driftsstyre	26.10.2018

Underinstansbehandling av klage på vedtak 45/18, 10-mannsbolig Stormyra 37 Skibotn - Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Henvisning til lovverk:

Vedlegg:
1. Klage på vedtak i sak 45/18 i plan- og driftsstyret
2. Særutskrift Behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelser
3. Mail fra utbygger/søker datert 3. september d.å.

Saksopplysninger

Storfjord Plan- og driftsstyre vedtok i sak 45/18 å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Stormyra 37 for oppføring av en 10-mannsbolig på eiendommen. Vedtaket er påklaget av berørte naboer. Klagen er derfor tatt opp til underinstansbehandling i kommunen.

Klagens innhold kort sammenfattet:
Det påtales at nabovarsel ikke inneholdt de opplysningen som faktisk ble behandlet i SPDs møte 01.06.18. Det vises til manglende søknad om dispensasjon fra bestemmelse om «frittliggende egne hjem» samt høyderestriksjoner.

Det stilles spørsmål med informasjon gitt i møtet om forbehandling av saken i Formannskapet. Samt manglende publisering av saksdokumenter på nett.

Kommunens avtale med utbygger om leie av 4 enheter i prosjektet ansees som førende for resultat av dispensasjonsbehandlingen. Samt vektlegging av bolyst for allerede etablerte burde stå sterkere i saken.

Naboene representert ved Hans- Erik Steinnes leverte også merknad til nabovarslingen, denne er omtalt i sak 45/18.

Klagen og særutskrift av sak 45/18 er vedlagt saksfremstillingen.

Administrasjonen vil belyse klagens innhold og kommentere disse under *Vurdering*.

Tiltakshaver og ansvarlig søker er informert om sakens status, og har startet prosess med å vurdere andre lokasjoner i Skibotn. De har ikke trukket søknaden om dispensasjon for Stormyra 37, og ønsker denne videre behandlet da dette er ønsket lokasjon.

Det er imidlertid kommet inn nye momenter i saken i form av en mail datert 3. september d.å. Her presiserer utbygger at de ønsker å fjerne byggets 2. etasje, men fortsatt bygge på samme eiendom. Grunnen er at en frykter at saken ellers vil dra ut i tid. Det vil med andre ord si at det er 5 leiligheter og ikke 10 som omsøkt.

Vurdering

Administrasjonen har internt diskutert saken mye, og det er ikke ensrettet enighet om tiltaket skal kunne behandles som en dispensasjonssak. Det har fra saksbehandler plan blitt lagt vekt på at denne saken er av en slik størrelse og art, at behandling burde skje gjennom en reguleringsendring. Denne problemstillingen ble lagt frem muntlig i SPDs møte ved behandling av sak 45/18.

Rådmann har lagt vekt på at tiltaket samsvarer med ønsket utvikling i kommunen, og følger da også nasjonale forventninger i så måte mht. fortetting i tettbebygde strøk. Det er også sett opp mot generell boligmangelen i kommunen, og at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato (1972) og at det skal være enklere å dispensere fra en gammel plan kontra en av nyere dato.

I rådmanns vurdering er også de nye momentene medtatt ved at byggets antall etasjer reduseres fra to til en. Det er også medtatt at «fotavtrykket» og derav arealutnyttelsen ikke blir endret.

Administrasjonens vurdering av klagens punkter følger.

<u>Nye opplysninger i saken</u>
Nilsen eiendomsutvikling AS ved Ole H. Strømseth har i innkommet mail datert 3. september d.å. redegjort for følgende.

Sitat: *Byggets 2. etg. fjernes slik at en slipper dispensasjonsgodkjenning og forhåpentligvis naboklager. Dette med bakgrunn i at vi frykter at naboklagen vil dra prosjektet ut i tid slik situasjonen er i dag.* Sitat slutt.

Det vil si at bygget reduseres fra to plan til ett plan, og flere av momentene til klagerne vil da falle bort. Utnyttelsesgraden vil imidlertid ikke bli endret da fotavtrykket fortsatt er det samme.

<u>Nabovarselet</u>
Kommunen har godtatt nabovarselet på bakgrunn av den informasjon som var sendt med nabovarselet til berørte naboer. Beskrivelse sammen med tegninger og situasjonsplan gir et tydelig bilde av planlagte tiltak. Kommunen har vurdert søknaden om dispensasjon til å omfatte forholdet knyttet til «frittliggende egne hjem». Eventuelle høyderestriksjoner er ikke definert i reguleringsplanen, men kommunen har bemerket dette i forhold til Pbl § 29-4 og har da vurdert søknaden til å belyse ønsket byggehøyde godt nok.

<u>Saksbehandlingen</u>
Saken ble tatt opp som ekstrasak, og dokumentene ble derfor ikke tilgjengelig før etter godkjenning av protokollen. Ved forespørsel er dokumenter utlevert. Saksbehandlingen ansees som ryddig.

Dispensasjonssaken har ikke vært til behandling i Formannskapet. Som klager påpeker er det Plan- og driftsstyret som har delegert fullmakt fra Kommunestyret til å fatte vedtak i denne saken. Sak 45/18 er behandlingen av dispensasjonssaken. Det som har vært tema i Formannskapet er avtaleinngåelse med utbygger om leie av 4 leiligheter i prosjektet. Denne avtalen skal, som klager påpeker, ikke være styrende for behandlinga i SPD.

Generelt
Som vist til tidligere har kommunen inngått avtale med utbygger om leie av 4 enheter i prosjektet. Dette har ikke vært førende for administrasjonens behandling av saka, da dette ikke skal påvirke vurderinga av tiltaket i seg selv. Avtalen er ikke nevnt i vedtaket, eller i argumentasjon for innvilgelse av dispensasjon.

De nasjonale føringene og forventningene gjelder for hele Norge. Det er lagt vekt på disse i saksbehandlingen da kommunen legger et ønske om fortetting, modernisering og utvikling av Skibotn og de andre tettstedene i kommunen. Plasseringa av tiltaket er svært sentrumsnært i Skibotn, og vil dermed gi god virkning på imøtekommelse av de nasjonale forventningene og ønske om fortetting og effektivisering av sentrumsområder.

Plassering av tiltaket, og plassering av eksisterende bolig i Stormyra 39, er vurdert til å gi små negative konsekvenser. Dette da Stormyra 39 er plassert slik at det er røstsiden av tiltaket som vil peke mot nr. 39. Dette gir mindre synlig fasade enn beskrevet i klagen, samt minimalt med vinduer og da innsyn mot nr.39. Det er i tillegg et grøntbelte mellom nr 39 og 37 som vil fungere som buffer mellom eiendommene.

Det vurderes til at tiltaket vil ha vesentlig større positiv effekt for utviklinga av Skibotn og Storfjordsamfunnet, målt opp mot de negative konsekvensene for berørte naboer. Bolyst for allerede etablerte i boligfeltet er vurdert til å ikke bli særlig negativt berørt, da kommunen ved innvilgelse av dispensasjonen legger til rette for befolkningsvekst og et livlig samfunn.

Der ble også tatt med i vurderingen at det skal være lettere å dispensere fra en gammel plan enn en nyere plan. Gjeldende reguleringsplan for området er fra 1972.

Samlet sett er det vurdert at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannens innstilling

Klage fra berørte naboer ved Hans-Erik Steinnes tas ikke til følge.

De påklagede elementene i saken ansees som godt belyste i saksbehandlingen i sak 45/18.
I tillegg foreligger mail datert 3/9-2018 der utbygger reduserer byggets størrelse med en etasje. Dvs. fra to etasjer til en etasje og fra 10 leiligheter til 5 leiligheter.

Klagen inneholder ikke informasjon som tilsier at kommunens standpunkt burde endres, jamfør *vurdering*.

Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2017/473 -13
Arkiv: 45/2/42
Saksbehandler: Trond-Arne Hoe
Dato: 29.05.2018

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
45/18	Storfjord plan- og driftsstyre	01.06.2018

Behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Henvisning til lovverk:
Plan og Bygningsloven § 19-2.Dispensasjonsvedtaket
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

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

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

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

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrift med nærmere bestemmelser om plassering av byggverk, som regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

Vedlegg
1 Utsnitt reguleringsplan
2 Reguleringsbestemmelser
3 Dispensasjonssøknad
4 Innsigelse på nabovarsel/ Svar på nabovarsel
5 Festekontrakt/ tomtekart
6 Tegninger
7 Tegninger
8 Skyggesituasjon

Saksopplysninger

Storfjord kommune har mottatt søknad om tillatelse til oppføring av en 10-mannsbolig på eiendommen 45/2/42 (Stormyra 37 i Skibotn). Søknaden inneholder søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Boligområde BII (B2) som gjelder for Stormyra boligfelt. I denne saken vil kun søknad om dispensasjon bli behandlet. Byggesøknad får separat behandling.

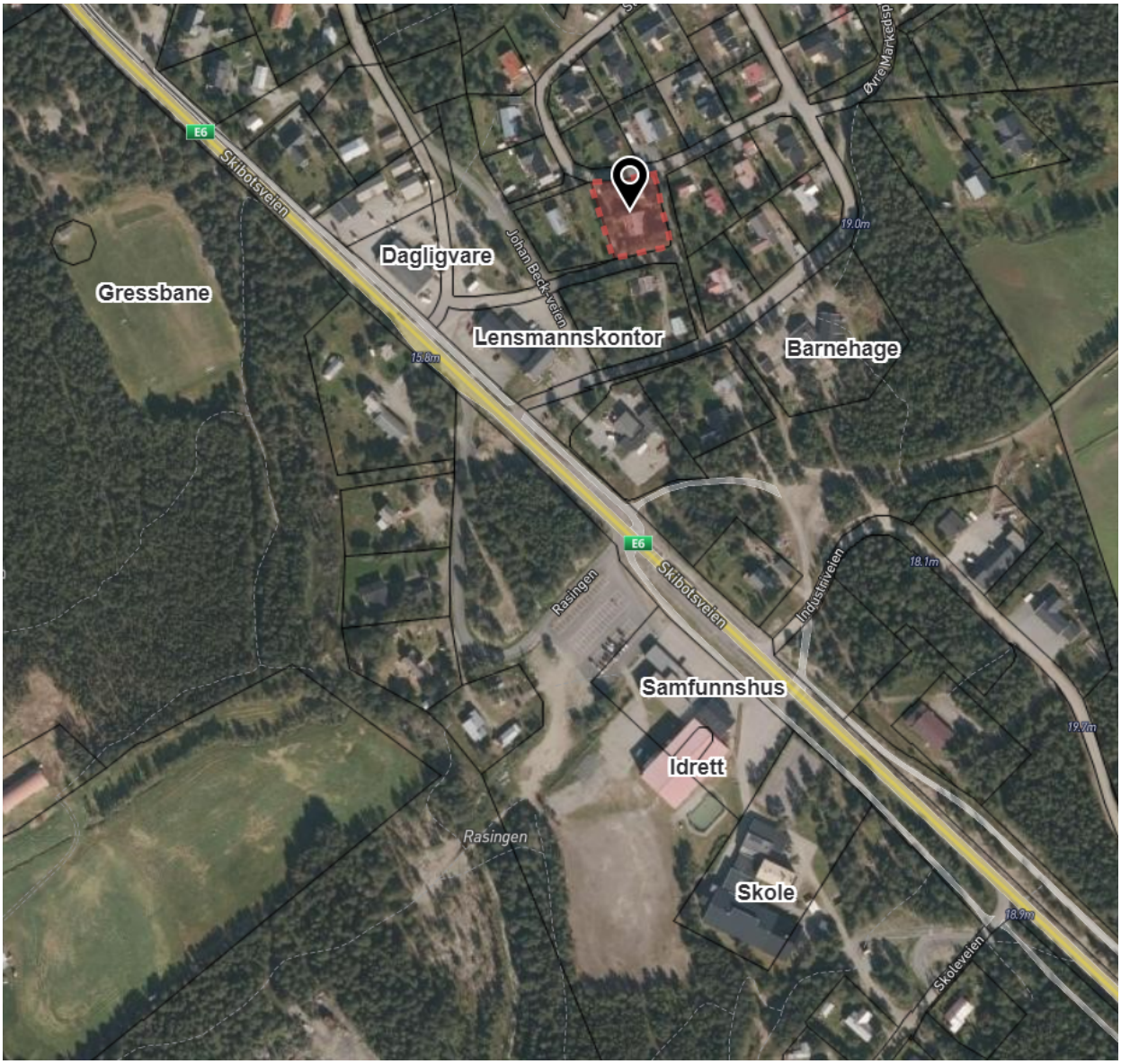
Det søkes om å vike fra reguleringsbestemmelsenes punkt 2. Reguleringsbestemmelsene har satt utnyttelsesgraden til å være 0,2 (forholdet mellom gulvareal og netto tomteareal), altså 20%. I tegningene vedlagt søknaden er gulvareal for bygning (BRA) satt til 814,3m^2 som gir utnyttelsesgrad etter reguleringsplanens beregning på 41,3%.

Utregning av utnyttelsesgrad gir dermed 21,3% for høy grad av utnytting, og tiltaket avhenger dermed av dispensasjon fra bestemmelsen.

Lokasjon av tomta 45/2/42 er i Stormyra boligfelt som ligger i Skibotn sentrum. Tomta ligger med svært kort gangavstand til sentrum av Skibotn og tjenester som barnehage, butikk, lensmannskontor, samfunnshus, idrettshall, og skole. Området er flatt og er dermed gunstig med tanke på universell utforming og framkommelighet.

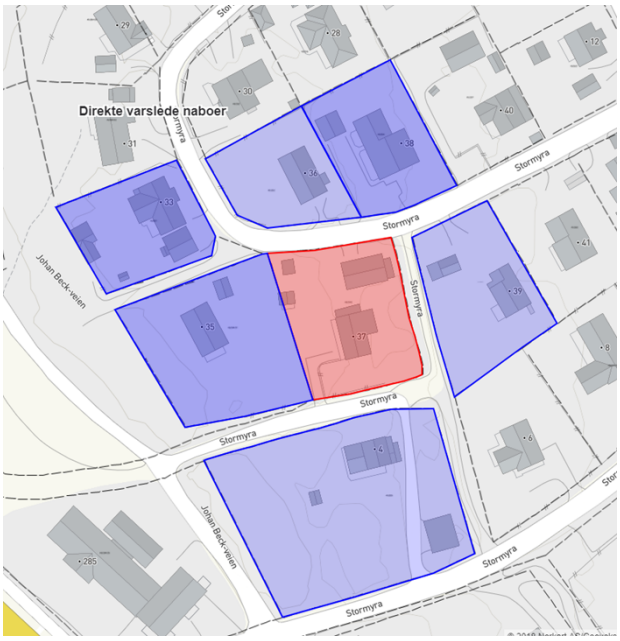
Dagens boligbygg på tomta er brukt til utleie. Alle bygninger på tomta vil rives ved etablering av omsøkte tiltak.

Oversiktsbilde:

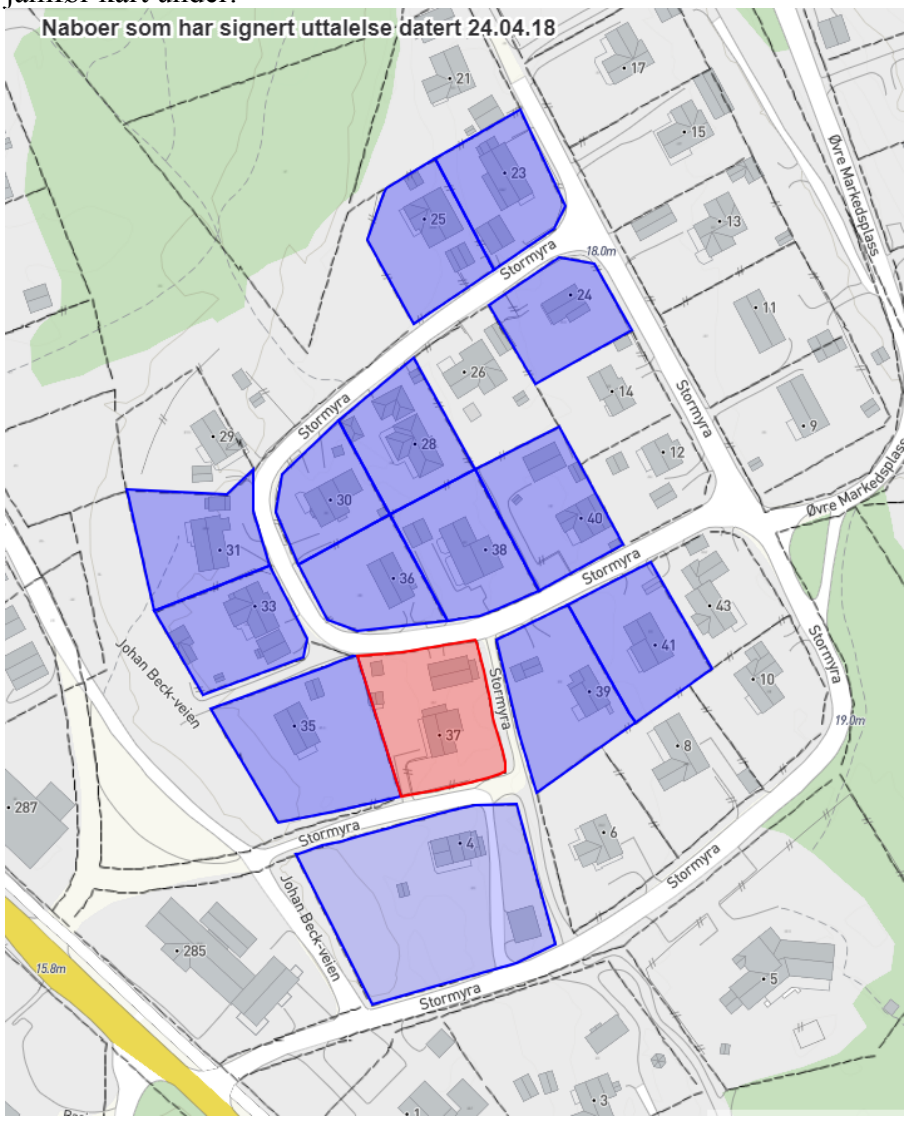


Tomta 45/2/42 slik den fremkommer i kart (Matrikkelen) gir ikke faktiske forhold. I kartet er tomta 1470 m^2. Ut fra festekontrakt for denne tomta skal den være 1971 m^2. Dette samsvarer med festekontrakt for tilstøtende tomt 45/284/31 samt grenser satt i reguleringsplanen for boligfeltet. Utregninger av utnyttelsesgrad og situasjonsplan i søknad tar utgangspunkt i at tomta er 1971 m^2.

Byggesøknaden med dispensasjonssøknad er nabovarslet til alle direkte berørte naboer jamfør kart under.



Nabovarslingen har resultert i 1(en) nabomerknad. Denne er signert av flere beboere i nabolaget jamfør kart under.



Kort sammendrag av uttalelsen datert 24.04.18:
Naboene har sterke innvendinger til prosjektet. Størrelsen på bygget og overskridelsen av utnyttelsesgrad vil gi skjerming av utsyn og solforhold til flere av husstandene rundt. Reguleringsplanen legger kun opp til bygging av privatboliger. Det vises problematikk som økt trafikk og uro ved stor utskifting av leieboere. Andre mulige lokasjoner må være bedre.

Kontaktperson for de undertegnede er Hans-Erik Steinnes.
Forholdene i uttalelsen vil bli utredet i *Vurdering.*

Vurdering

Reguleringsplanens punkt 2 første ledd tilsier at det kun skal oppføres ... *frittliggende egne hjem* ... Denne bestemmelsen kan tolkes til at det kun tillates en boenhet per eiendom. Gjennom sammenligning med dagens definisjon av *småhusbebyggelse*, vil ikke denne bygningen heller passe inn på grunn av høyderestriksjoner i pbl § 29-4. Det må dermed ansees at bestemmelsen om frittliggende boliger også må dispenseres fra i dette tilfellet. Kommunen vil vurdere søknaden til å omfatte dette punktet, da søknaden viser til punkt 2 i reguleringsbestemmelsene.

Storfjord kommune har ved rådmannen inngått avtale om leie av 4 av enhetene i bygningen. Dette på grunn av kommunens mangel på utleieboliger. Situasjonen i kommunen per i dag er at det ikke nok tilgang på boliger å tilby de som trenger dette, og vedlikehold av kommunale boliger vanskeliggjøres ved at enhetene leies ut straks de blir ledige. Avtalen med kommunen gjør at utbygger har fått tilsagn om gunstige lånebetingelser hos Husbanken for prosjektet. Tiltaket vil ha svært gunstig virkning på boligsituasjonen i Skibotn og kommunen.

Nabovarslingen resulterte i at flere enn direkte naboer til tiltaket har signert en uttalelse til nabovarselet. På grunn av antall naboer, og plasseringen av disse, vurderer kommunen det som tilstrekkelig høring av nabolaget for å få frem synspunkter og behov i boligfeltet. Saken er ikke sendt på høring til andre parter da det ikke ansees at flere skal være berørte av saken.

Planverket i Storfjord kommune er for mange boligområder svært gammelt. Reguleringsplanen for Stormyra boligfelt er fra 1972, men er fremdeles gjeldende. Flere forhold i samfunnsutviklingen, og utviklingen i Skibotn lokalt har endret seg siden planen ble vedtatt. Beregningsmetoder for utnyttelse, behov på eiendom, og bomønster er urbanisert og medfører en utvikling i at bygninger blir større og står tettere. Spesielt for de sentrumsnære områdene. Arealene i så nær tilknytning til sentrum som gjeldene søknad befinner seg i, er i stor grad bebygd. Det vil dermed være naturlig å planlegge for fortetting av disse områdene for å unngå for stor utbredelse av sentrum, samt utnytte de gang og sykkelmulighetene de sentrumsnære områdene gir.

Det har ikke vært et satsningsområde for kommunen å fornye reguleringsplaner, utover visse reguleringsendringer knyttet til spesifikke prosjekt. Dette medfører stor bruk av dispensasjoner for prosjekter som gir fortetting og sentrumsutvikling. Kommunen burde se på muligheter til å fornye planverk som samsvarer med utviklingen og behovene fremover.

I dokumentet: *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* fremkommer det at fortetting og bedre arealutnyttelse står sterkt i forventningene til fremtidig utvikling av by og tettsteder. Det legges stor vekt på at planløsninger skal gi varierte, bærekraftige, attraktive, ressurseffektive, og klimavennlige bo-områder. I dette legges det at gangavstander,

transportsystem og arealutnyttelse er viktige momenter kommunen skal vurdere ved planspørsmål.

Denne søknaden om dispensasjon vurderes av kommunen til å fremme de forholdene som regjeringen forventer skal vektlegges ved plansaker. Området domineres av eneboliger på relativt store eiendommer som gir lav utnyttelsesgrad. Beliggenheten er svært sentral med kort gangavstand til tjenester som butikk, skole, barnehage, idrettsanlegg samt kollektiv transport.

De negative konsekvensene for bo-miljøet i boligfeltet må rettes mot de trafikale forholdene, og de visuelle effektene. En slik utbygging vil medføre økt trafikk i boligfeltet. Men på grunn av gode gangmuligheter, lav hastighet, og kort avstand til riksvegnett vurderer kommunen dette som å ikke gi overveiende virkning.

Det største lignende bygget i nærhet til tiltaket er utleiebygg på 45/284/25. Dette er en bygning som leies ut til formål som lensmannskontor og boliger. Se oversiktsbilde. I umiddelbar nærhet er også Butikk (Joker) og Skibotn Spedisjon. Disse bygningene er nabo til, og står vendt mot, E6. Omsøkte bygning vil gi en utbredelse av bygninger av større slag enn vanlige eneboliger.

Lokasjonen av tiltaket er på en eiendom som i sin helhet er omsluttet av mindre bebyggelse (vanlige eneboliger). Enkelte eiendommer har utleiemulighet men det er ikke registrert bygninger med flere boenheter. Nærmeste bygning med flere boenheter er på eiendommen 45/284/25. Bygningen vil dermed skille seg ut fra de tettest liggende eiendommene men ligger kun ca.60m unna nærmeste lignende bygningsstørrelse.

Utbygger har etter innkommet merknad fra naboene utarbeidet en beskrivelse/plantegning for solforholdene rundt bygningen. Denne situasjonsplanen viser at bygningens høyde og plassering, samt eiendomssituasjon med tilstøtende friarealer/gangstier, gir små forstyrrelser for omliggende boligtomters og solforhold. For vurdering av utsyn er det fasadetegningene og målsatt snittegning i kombinasjon med situasjonsplan som kan brukes. Kommunen ser av tegningene at bygningens utforming og størrelse vil gi et annet uttrykk, og svært stor fasade, i forhold til omliggende eiendommer. Plassering og orientering av omliggende eiendommers bygninger og uteplasser, samt tilstøtende friarealer, gjør at omsøkte tiltak vil ha liten negativ effekt på disse.

Antall boenheter i bygningen og fysisk utforming vil gjøre at dette vil bli det største bygget bestående av kun boligformål i Skibotn og kommunen for øvrig. Størrelsen på bygget må ansees å være særlig stor i forhold bebyggelse på omliggende eiendommer. Bygningen vil klart skille seg ut.

Et avbøtende tiltak for etablering av bygning av denne typen på ønsket lokasjon kan være reduksjon av antall boenheter med tilsvarende reduksjon i byggets størrelse.

Lokasjonen av prosjektet er ikke knyttet til stedets egnethet, men kun til utbyggers tilgang på eiendom. Kommunen anser at andre lokasjoner i umiddelbar nærhet kan vurderes til å gi mindre negativ konsekvens. Denne vurderingen tar utgangspunkt i ubebygde områder/tomter, ikke hensyn til eierforhold eller reguleringsbestemmelser, kun reguleringsformål. Kartutsnitt med mulige lokasjoner:

Rød markering er søknadens lokasjon.
Lokasjon 1: To ubebygde boligtomter som ligger i innfart til boligområde i Johan Beck-veien. Tiltak vil ligge i ytterkant av boligområdet og skaper dermed ikke trafikk/forstyrrelser i boligområdet. Tomtene tilsammen blir ca. 2270m^2 som gir lavere utnyttelsesgrad enn omsøkte plassering. Direkte nabo på kun en side.
Lokasjon 2: To ikke oppmålte boligtomter i Stormyra boligfelt. Kommunen er i prosess med Statskog for feste av disse. Gir totalt ca. 2200m^2 som gir lavere utnyttelsesgrad enn omsøkte plassering. Grenser mot et større friareal mot nord. Gir ikke bedre trafikkforhold da denne ligger «dypere» i boligfeltet.

Det vurderes at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylte da:

- Tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bestemmelsen om utnyttelsesgrad.
    - Dette da utnyttelsesgraden er satt med tanke på å sikre tilfredsstillende «luft» på hver tomt, og ikke hindre utsyn unødvendig.
        - Tomta har kommunal veg på nordsiden og en stripe friareal på øst og sørsiden som sikrer «luft» rundt tomta.

    - Bygningens utforming og plassering gir minimale negative virkninger for de tilstøtende eiendommene.
    - Det sikres utearealer på tomta, samt kort avstand til natur/friområder.
- Hensynet til bestemmelse om *frittliggende egne boliger a*nsees som ivaretatt da:
    - Det kun er boligformål i omsøkte bygning.
    - Maksimalt 2 etasjer.
    - Høyde på bygning er kun 39,7cm over grenseverdier i pbl § 29-4
- Fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene da:
    - Kommunen har klar mangel på boliger.
    - Tiltaket ligger svært sentrumsnært i Skibotn.
        - Gode gangmuligheter til mange samfunnsfunksjoner.
        - Fortetting/bedre arealutnyttelse.
        - Imøtekommelse av nasjonale forventninger til planarbeid og samfunnsutvikling
    - Små negative konsekvenser for tilstøtende naboer.

På bakgrunn av disse vurderingene vil administrasjonen tilrå at dispensasjonssøknaden for oppføring av 10(ti)-mannsbolig i henhold til tegninger vedlagt søknad godkjennes.

Rådmannens innstilling

Søknad med tegninger datert 10.04.18 fra Nysted Bygg AS v/Romeo Stelander Frost, om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Boligområde BII (B2 Stormyra) godkjennes.

Det vurderes at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylte da:
- Tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bestemmelsen om utnyttelsesgrad.
    - Dette da utnyttelsesgraden er satt med tanke på å sikre tilfredsstillende «luft» på hver tomt, og ikke hindre utsyn unødvendig.
        - Tomta har kommunal veg på nordsiden og en stripe friareal på øst og sørsiden som sikrer «luft» rundt tomta.
    - Bygningens utforming og plassering gir minimale negative virkninger for de tilstøtende eiendommene.
    - Det sikres utearealer på tomta, samt kort avstand til natur/friområder.
- Hensynet til bestemmelse om *frittliggende egne boliger a*nsees som ivaretatt da:
    - Det kun er boligformål i omsøkte bygning.
    - Maksimalt 2 etasjer.
    - Høyde på bygning er kun 39,7cm over grenseverdier i pbl § 29-4
- Fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene da:
    - Kommunen har klar mangel på boliger.
    - Tiltaket ligger svært sentrumsnært i Skibotn.
        - Gode gangmuligheter til mange samfunnsfunksjoner.
        - Fortetting/bedre arealutnyttelse.
        - Imøtekommelse av nasjonale forventninger til planarbeid og samfunnsutvikling
    - Små negative konsekvenser for tilstøtende naboer.

Saksprotokoll i Storfjord plan- og driftsstyre - 01.06.2018

Behandling:

Protokolltilførsel fra Plan- og driftsstyret:
Storfjord plan- og driftsstyre er positiv til utbyggingen, men ser at bygget med fordel kunne vært plassert på annen og mer hensiktsmessig tomt.

Rådmannens innstilling ble tatt opp til votering 5 mot 2 stemmer.

Vedtak:

Søknad med tegninger datert 10.04.18 fra Nysted Bygg AS v/Romeo Stelander Frost, om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Boligområde BII (B2 Stormyra) godkjennes.

Det vurderes at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylte da:

- Tiltaket ikke tilsidesetter hensynet i bestemmelsen om utnyttelsesgrad.
    - Dette da utnyttelsesgraden er satt med tanke på å sikre tilfredsstillende «luft» på hver tomt, og ikke hindre utsyn unødvendig.
        - Tomta har kommunal veg på nordsiden og en stripe friareal på øst og sørsiden som sikrer «luft» rundt tomta.
    - Bygningens utforming og plassering gir minimale negative virkninger for de tilstøtende eiendommene.
    - Det sikres utearealer på tomta, samt kort avstand til natur/friområder.
- Hensynet til bestemmelse om *frittliggende egne boliger a*nsees som ivaretatt da:
    - Det kun er boligformål i omsøkte bygning.
    - Maksimalt 2 etasjer.
    - Høyde på bygning er kun 39,7cm over grenseverdier i pbl § 29-4
- Fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene da:
    - Kommunen har klar mangel på boliger.
    - Tiltaket ligger svært sentrumsnært i Skibotn.
        - Gode gangmuligheter til mange samfunnsfunksjoner.
        - Fortetting/bedre arealutnyttelse.
        - Imøtekommelse av nasjonale forventninger til planarbeid og samfunnsutvikling
    - Små negative konsekvenser for tilstøtende naboer.

Protokolltilførsel fra Plan- og driftsstyret:
Storfjord plan- og driftsstyre er positiv til utbyggingen, men ser at bygget med fordel kunne vært plassert på annen og mer hensiktsmessig tomt.

OJ

Kopi: TAH

Storfjord Kommune
Oldersletta 1
9046 Oteren

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 45/18 I PLAN OG DRIFTSSTYRE

Vi har mottatt vedtaket datert 01.06.18 og må dessverre si at vi både er overrasket og skuffet over at søknaden fikk tilslutning i plan og driftsstyre. Vi trodde oppriktig på et annet utfall av behandlingen av dispensasjonssøknaden. Vi vil på bakgrunn av dette klage på vedtaket.

Nabovarslet

Kommunen sendt ut nabovarsel og vurderer dette som en tilstrekkelig høring. Vi stiller spørsmål ved dette da dispensasjonssøknaden etter vår vurdering inneholder store endringer som er av vesentlig karakter.
Nabovarslet er mangelfull da man kun varslet om økt utnyttelsesgrad og rivning av bygg.

I reguleringsplan står det at det skal være «frittliggende egne hjem». Vi vil på det sterkeste bestride en tolkning om at et bygge kompleks med 10 boenheter kan defineres som «frittliggende egne hjem».
I saksfremlegget konkluderer saksbehandler at det også må dispenseres på dette punktet. Da er det noe merkelig at vedtaket er motstridende der man påstår at dette ansees ivaretatt.

I tillegg så er man i konflikt med PBL § 29-4 angående høyderestriksjoner.

På bakgrunn av dette vil vi mene at nabovarslet er mangelfull og ikke dekkende i forhold til en dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene.

Saksbehandlingen

Til saksbehandlingen må vi gi honnør til kommunen i forhold til at vi har fått de dokumenter vi har bedt om uten unødvendig opphold.
Vi vil påpeke at da sakene til møtet 01.01.18 ble lagt ut offentlig så var ikke dispensasjonssøknaden ført opp som sak til møtet. I møteprotokollen fra dette møtet var saken behandlet uten at det fremkommer av møtereferatet at dette var tatt opp som ekstrasak. Saksfremlegget som ble levert ut i møtet er heller ikke tilgjengelig på kommunens hjemmeside.
At ekstrasaker blir tatt opp i møter er ikke uvanlig, men her virker det dessverre noe tilfeldig og lite tillitsvekkende. Saken har stor betydning for oss og vi forventer en ryddighet i forhold til saksbehandlingen.

Vi har fått opplyst av møtedeltaker i plan og driftsstyret at det ble opplyst at Formannskapet hadde behandlet og gitt sin tilslutning til saken. Formannskapet behandler ikke slike dispensasjonssøknader. Denne myndighet er lagt til Plan og Driftsstyre.

Hvis det stemmer så har møtedeltakerne fått feilinformasjon som ville kunne være avgjørende for vedtaket.

Generelt

Storfjord Kommune har inngått avtale om leie av 4 boenheter. Dette ble gjort før dispensasjonssøknaden var behandlet og nabovarslet var sendt. Det er kanskje ikke noe galt i det, men det kan tyde på at saksbehandlingen bærer preg av dette. At man bruker argumentet om nasjonal føring på fortetting og arealutnyttelse er vel å dra det litt langt. Dette kan ikke ha noe relevans for Storfjord.

I vedtaket sier man at det er «små negative konsekvenser for tilstøtende naboer». Når eksempel beboer på tomt 39 får et bygg foran stuevinduet som er 29 meter langt og over 9 meter høyt da er det i beste fall mangel på gode argumenter.

Storfjord kommune fronter bolyst som en viktig faktor i utviklingen av kommunen. Da må man ikke glemme oss som allerede har etablert oss i denne flotte kommunen.

Vi anbefaler Plan og driftsstyre å følge opp sin egen protokolltilførsel og vedta at bygget flyttes til en annen og mer hensiktsmessig tomt.

Skibotn 14.06.2018

På vegne av berørte naboer

Hans-Erik Steinnes

Fra: alf (alf@bjornagenturer.no)
Sendt: 03.09.2018 23:01:45
Til: Post Storfjord
Kopi:

Emne: VS: Skibotn Utleieboliger, Stormyra 37, Skibotn
Vedlegg:

Fra: alf [mailto:alf@bjornagenturer.no]
Sendt: 3. september 2018 19:50
Til: 'knut.jentoft@storfjord.kommune.no'; 'postmottak@storfjord.kommune.no'; 'maar.stangeland@storfjord.net'
Kopi: 'Ole Hilbert Strømseth'; 'jan@nystedas.no'; 'Sigbjørn Fenes'
Emne: Skibotn Utleieboliger, Stormyra 37, Skibotn

Storfjord kommune

Att: Ordfører Knut Jentoft
Formann i driftsstyret Maar Stangeland

Viser til vår telefonhenvendelse til dere i dag hvor vi forspurte om kommunen kan være interessert i å inngå ny kontrakt for ovennevnte prosjekt om dette reduseres i størrelse fra 10 leiligheter til 5 leiligheter. Og da som tilvisningsboliger.

Byggets 2.etg. fjernes slik at man slipper dispensasjonsgodkjenning og forhåpentligvis naboklager.
Dette med bakgrunn i at vi frykter at naboklagen vil dra prosjektet ut i tid slik situasjonen er i dag.

I tillegg ønsker vi å bygge det prosjektet som nå er til behandling mht. dispensasjon. Og da med en annen lokalisering i Skibotn med bakgrunn i den avtalen vi allerede har med dere.
Vi vil komme tilbake med slik lokalisering om dette er av interesse for Storfjord kommune.
Håpet er at denne lokaliseringen ikke vil gi naboklager slik som i Stormyra 37.

Nysted as er totalentreprenør på sistnevnte prosjekt via inngått kontrakt med oss. Det samme er tiltenkt for alternativet med 5 leiligheter i Stormyra 37.

Vårt opprinnelige prosjektønske skal opp som dispensasjonssak i driftsstyret den 7.dm med bakgrunn i gjentatt naboklage, - og sistnevnte klage er kun undertegnet av en person i motsetning til forrige gang da nesten alle naboer i Stormyra området hadde signert på klagen.

Vi ser frem til et positivt og hurtig svar fra dere.

Med vennlig hilsen
For
Nilsen Eiendomsutvikling
Ole H. Strømseth
e-post: ole@pro-man.no
Telefon: 46 78 15 94
Alf: 91 30 86 23 /77 65 62 92