



MØTEINNKALLING

Utvalg : Faste utvalg for plansaker
Møtested: Møterommet teknisk etat
Møtedato: 17.01.2012 Tid: Kl. 12.00

Representantene innkalles herved. Eventuelle forfall bes meldt snarest, og senest innen mandag 16.01.12 til tlf 78 42 40 03. Vararepresentantene skal bare møte etter særskilt innkalling.

SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	Innhold	
	12/1	12/2
	UTVIDELSE AV OPPDRETTANLEGG I FARTØYVIKA/SNEFJORDEN	
	12/2	12/4
	REGULERING INDUSTRIOMRÅDE HAVØYSUND PATENTSLIPP AS	

Havøysund 11.01.2012

Bjørn Harald Olsen
komite leder

UTVIDELSE AV OPPDRETTANLEGG I FARTØYVIKA/SNEFJORDEN

Saksbehandler: Geir H. Leite
Arkivsaksnr.: 12/2

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
1/12 Faste utvalg for plansaker

Møtedato
17.01.2012

Innstilling:

Planutvalget viser til søknad av 30.08.11 fra NRS Finnmark AS om tillatelse til økning av biomassen på sitt anlegg på Kvitnes i Måsøy kommune fra 3600 tonn til 5400 tonn og anbefaler at søknaden innvilges.

Dokumenter:

1. Søknad fra NRS Finnmark AS av 30.08.11, mottatt 09.11.11
2. Finnmark Dagblad – skriv om annonsering av 23.11.11
3. Skriv til høringsinstanser av 23.11.11
4. Snefjord Jeger og Fiskeforening – høringsuttalelse av 12.12.11
5. Fjordan Bygdelag – høringsuttalelse av 27.12.11
6. Knut Alfred Olaussen – høringsuttalelse av 29.12.11
7. Teknisk sjef utredning og innstilling

Innledning:

NRS Finnmark AS søker den 30.08.11 om tillatelse til utvidelse av mengden fisk i merdene i Fartøyvika i Snefjorden, fra 3600 tonn til 5400 tonn (endring på 1800 tonn). I og med at dette er økning på eksisterende lokalitet anser teknisk sjef dette ikke som berørt av kommunestyrets vedtak om stopp i tildeling av nye lokaliteter.

Søknaden er oversendt kommunen fra Finnmark Fylkeskommune for uttalelse den 09.11.11 og er ved annonse i Finnmark Dagblad og skriv til høringsinstanser 23.11.11 lagt ut til offentlig høring, med frist til 31.12.11.

Saksutredning:

NRS Finnmark AS fikk våren 2011 tillatelse til etablering av oppdrettsanlegg på lokalitet i Fartøyvika ved Kvitnes i Snefjord. Området er i gjeldende kommuneplan (arealdelen) avsatt til oppdrettsformål og etableringen er sålede i tråd med godkjente planer. Ved etableringen var det en del motstand fra befolkningen i Snefjordområdet, fiskere med tilknytning til fjorden og eiere av fritidseiendommer langs fjorden.

Søknaden ble sendt ut på høring 23.11.11 og ved søknadsfristens utløp er det kommet inn 3 uttalelser:

- Snefjord Jeger – og Fiskeforening
- Knut Alfrd Olaussen
- Fjordan Bygdelag

Snefjord Jeger – og Fiskeforening

Snefjord Jeger – og Fiskeforening er sterkt i mot utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg av følgende årsaker:

- Unik sjørøyebestand i Snefjordvassdraget
- Føre – var – prinsippet for å ta vare på den gode bestanden
- Reduksjoner i fiskebestanden i Snefjordvassdraget
- Forskning viser at oppdrett har negativ innvirkning på fiskebestanden i nærliggende vassdrag og ingen utredning foretatt i området
- Problemene med lakselus i oppdrettsanlegg
- Snefjord JF har prosjekt gående for å kartlegging og overvåkning av bestanden i Snefjordvassdraget og oppdrett i området vil påvirke dette prosjektet
- Snefjordvassdraget er svært viktig for befolkningen i hele Måsøy
- Snefjord er en viktig gytefjord for torsk
- Utvidelse bør ikke foretas før ny arealdel av kommuneplanen er vedtatt

Vurdering

Dette er argumenter som også ble fremsatt ved etableringen på lokaliteten, men som ikke ble vektlagt den gang. En kan ikke se at en utvidelse vil forsere disse argumentene vesentlig så lenge etableringen foretas på samme lokalitet.

Knut Alfred Olaussen

Olaussen mener det er galt å utvide anlegget fordi driften her medfører støy fra foringsautomatene, støy fra aggregater hele døgnet og forankringsanlegget strekker seg langt ut fra merdene og skaper stor fare for båttrafikk inn til land. Og ikke minst forurensning av de beste fiskeplassene som følge av for på avveie.

Vurdering

Et oppdrettsanlegg vil føre til påvirkning av nærområdet i form av støy og restfor i sjøen. Men slik påvirkning vil bare i liten grad øke om en øker biomassen på anlegget, da bortsett fra at det sannsynligvis vil bli mer spill av forrester.

Fjordan Bygdelag

Bygdelaget er i mot utvidelse med bakgrunn i følgende momenter:

- Manglende konsekvensutredning mht. gytetorsk
- Fisken som har en naturlig syklus i Snefjord forsvinner
- Fiskeriene er berørt av ringvirkningene bl.a. med laksefor i fisket torsk
- Fiskerne frykter for vintersesongen pga. forurensning av laksefor
- Det marine økosystemet ødelegges
- Naturlige tarearter forsvinner
- Livet i fjæra endres og forringes
- Fritidsfisket rammes
- Turistfisket rammes
- Flere gyteområder for torsk i Snefjord og Bakfjord
- Lakserømming ved uvær og kort avstand til lakseførende vassdrag
- FV 889 og nasjonal turistvei
- Lokalitetene ligger som visuell forøpling av hele området
- Negativ innvirkning på Circus Snefjord 889
- Trivselsfaktor for beboere og hyttefolk

Det er i følge uttalelsen enighet blant lag, foreninger og næringslivet om at **"Snefjord skal være et nei område!"** Miljø og fiske som er i Snefjord skal bevares for ettertiden.

Bygdelaget ønsker at de gamle tradisjonelle næringene fiskeri og reindrift skal kunne bruke områdene uten forurensning fra et anlegg av denne størrelsen og som vil påvirke det marine økosystemet dramatisk.


Vurdering

Mange av momentene her er sannsynligvis riktige, uten at det er foretatt konkrete registreringer og målinger, mens andre er mindre relevante. Men i denne saken skal en ikke ta stilling til om en skal ha opprettsanlegg i Fartøyvika, det er allerede vedtatt. Det spørsmålet må en ta opp og avklare i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Nå skal en ta stilling til om en skal akseptere en utvidelse av anlegget fra 3600 tonn til 5400 tonn. Utvidelsen vil så langt teknisk sjef kan se ikke gi vesentlige endringer på lokaliteten, utover at det sannsynligvis blir noe mer spill som følge av mer foring, og mer fisk som kan rømme i forbindelse med uvær eller uhell.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Måsøy kommune ønsker utvikling av oppdrettsnæringen i kommunen og må om en skal få dette til legge forholdene til rette for etablering og drift. Skal NRS Finnmark AS kunne fortsette sin virksomhet i Fartøyvika, og fortsatt være etablert i Måsøy kommune, må de få muligheter for utvidelse av anlegget. Teknisk sjef ser det som bedre å utvide størrelsen på eksisterende lokalitet, enn å utvide til en ny lokalitet.

Havøysund 11.01.2012



Geir H. Leite
Tekn.sjef

REGULERING INDUSTRIOMRÅDE HAVØYSUND PATENTSLIPP AS

Saksbehandler: Geir H. Leite
 Arkivsaksnr.: 12/4

Arkiv: L12

Saksnr.: Utvalg
 2/12 Faste utvalg for plansaker

Møtedato
 17.01.2012

Innstilling:

Måsøy kommunestyret viser til sitt vedtak i sak 42/11 av 07.10.11 om godkjenning av Reguleringsplan for industriområdet – Havøysund Patentslipp og til klage av 19.12.11 fra naboer.

Måsøy kommunestyre aviser klagen og opprettholder sitt vedtak av 07.10.11, sak 42/11

Dokumenter:

1. Sweco Norge AS, Planbeskrivelse av 6. juni 2011
2. Sweco Norge AS, Planbestemmelser av 19.0 mai 2011
3. Sweco Norge AS. Plankart av 9. mai 2011
4. FUP – sak 16/11 av 28.06.11
5. Finnmark Dagblad – annonse av 01.07.11
6. Høringsinstansene – høringssskriv av 01.07.11
7. Sametinget – høringsuttalelse av 08.07.11
8. Fiskeridirektoratet – høringsuttalelse av 13.07.11
9. Kystverket - høringsuttalelse av av 19.07.11
10. Statens vegvesen - høringsuttalelse av 25.07.11
11. Hildur Jensen - høringsuttalelse av 25.07.11
12. Finnmarkseiendommen - høringsuttalelse av 26.07.11
13. Landbruksmyndighetene - høringsuttalelse av 26.07.11
14. Finnmark Fylkeskommune - høringsuttalelse av 26.07.11
15. Hildur Jensen, Inge Hansen og Anne Margrethe Lund - høringsuttalelse av 06.08.11
16. Fylkesmannen i Finnmark - høringsuttalelse av 19.08.11
17. FUP – særutskrift av sak 20/11 – møte 27.09.11
18. Kommunestyre sak 42/11 av 07.10.11
19. Anne Margrethe Lund – skriv av 28.11.11
20. Hildur Jensen – skriv av 28.11.11
21. Inge Hansen – skriv av 28.11.11
22. Havøysund Patentslipp AS – skriv av 28.11.11
23. Høringsinstanser – skriv av 29.11.11
24. Hildur Jensen, Inge Hansen og Anne Margrethe Lund – Klage på kommunestyrets vedtak av 19.12.11
25. Teknisk sjefs utredning og innstilling

Innledning:

Havøysund Patentslipp AS her fått utarbeidet reguleringsplan for slippet området. Denne har vært på høring i hht. Plan – og bygningslovens bestemmelser og ble etter forutgående behandling i Planutvalget, godkjent av Kommunestyret i møte 07.10.11, sak 42/11.

Naboene med privatboliger opp mot industriområdet har med skriv av 19.12.11 klaget på kommunestyrets vedtak og klagen tas nå opp til behandling i Planutvalget med innstilling for ny behandling i Kommunestyret.

Saksutredning:

Klagerne er av den oppfatning at Kommunestyret ikke har hatt et tilstrekkelig grunnlag for å fatte sitt vedtak og reagerer på at planen er vedtatt uten at det er lagt noen føringer ovenfor utbygger når det gjelder forholdet til omkringliggende naboer.

Kommentar

Teknisk sjef er av den oppfatning at så vel Planutvalget som Kommunestyret har fått alle relevante opplysninger i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Forholdet mellom utbygger og naboer reguleres gjennom lover og forskrifter og blir således ikke normalt tatt inn i reguleringsplan eller bestemmelser.

Forhold til kommunedelplan

Klagerne mener kommunen velger å se bort fra gjeldende kommunedelplan for området, da det under § 3.1 Byggeområder, Industri, område II – står følgende:

I området kan det oppføres bygninger for industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Kommunen skal godkjenne lokalisering av den enkelte bygning innenfor området og påse at ulike typer bygninger i størst mulig grad også tilpasses hverandre og omgivelsene.

Klageren skriver i klagen at som tidligere påpekt er det i reguleringsplanen ikke tatt hensyn til disse bestemmelsene, da det bare 20 – 30 m fra deres eneboliger plasseres en skipshall som ikke er tilpasset nabobyggene. Likeledes at skipshallen vil skille seg vesentlig ut fra de øvrige bygg også inne på industriområdet, spesielt det nærmeste kontorbygget.

Kommentar

Hensikten med reguleringen er å regulere inn en ny verkstedhall på området, og da med den størrelse som er nødvendig for den virksomhet som planlegges. Når det planlegges en hall for å ta inn båter inntil en gitt størrelse, må bygget få den dimensjon dette krever. Både Planutvalget og Kommunestyret har valgt å godkjenne denne utbygging av samfunnsmessige årsaker, og da på bekostning av utsikt mv. fra naboeiendommer. I reguleringsbestemmelsene er det satt en begrensning på 23 m på mønehøyde. Endelig godkjenning av byggets utforming, raftehøyde, takvinkel osv. behandles i byggesaken.

Regulering av boligeiendommer

Klagerne påpeker at husene på oversiden av veien ligger i et område som er innregulert som boligområde i gjeldende kommunedelplan for Havøysund, mens boligen på nedsiden av veien, vest for industriområdet, ligger på et område som i kommunedelplanen er definert som ervervsområde. Denne boligen ble først oppsatt på denne tomten på 1920 tallet, og etter krigen gjenoppbygd på samme tomt.

Kommentar

Kommunedelplanens definisjon av områdene for disse boligene er ikke endret i reguleringsplanen. Boligene ligger utenfor reguleringsgrensene.

Manglende visualisering

Klager mener en byggesak med så store dimensjoner som dette krever visualisering i form av fotomontasjer, slik at involverte parter i beslutningsprosessen har et godt nok grunnlag å vurdere ut i fra. Som naboer ba de allerede på det første møtet med bedriften 07.1.10 om dette. De mener de da ble lovet fotomontasjer som skulle gi oss et bilde av hvordan bygget ville fremstå for oss naboer – og fra det enkelte hus. Disse fotomontasjer skulle oversendes dem så snart de var klare. Slik gikk det ikke.

Klager opplyser at de ved en tilfeldighet oppdaget at planen i juni 2011 var ferdig utarbeidet, oversendt kommunen for noen uker siden og skulle behandles i Planutvalget i slutten av måneden. Via kommunen ba de om og fikk tilsendt planen og tilhørende fotomontasje. Visualiseringen fra Strandgata 187 var fremskaffet som avtalt, men det kun var fotomontasje sett fra Strandgata 186 av boligene på oversiden av veien. Denne montasjen synes klagerne var dårlig og ikke dekker de boliger som er mest berørt.

Kommentar

Teknisk sjef har oppfattet visualiseringen som en tjeneste for naboene for at de skulle få et bilde av hvordan en verkstedhall ville ta seg ut i forhold til omkringliggende bebyggelse, ikke som et ledd i den politiske behandlingen. Med bakgrunn i dette mener en utbygger har laget de visualiseringer som er nødvendig i så måte, selv om fotomontasjen fra Strandgata 186 ikke er av beste kvalitet.

Når reguleringsforslaget er ferdig skal det etter loven sendes til kommunen og Planutvalget som så tar stilling til om det skal tas opp til behandling eller avvises. Tas det opp til behandling skal det sendes ut på høring til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. I dette tilfellet ble det på grunn av inhabilitet i Planutvalget, ikke tatt opp til behandling i møte 26.06.11, men likevel etter møtet sendt ut på høring, besluttet av teknisk sjef etter samråd med juridisk avdeling hos Fylkesmannen.

Byggeskikk og visuell kvalitet

Klagerne viser til kommuneplanen og Plan – og bygningsloven hva angår generelle bestemmelser om byggeskikk og visuelle kvaliteter, og påpeker at dette ikke er tatt hensyn til ved innregulering av en verkstedhall på dette industriområdet. Klagerne ønsker en mer omfattende visualisering for dermed å kunne påvise at plassering av verkstedhallen på industriområdet ikke er i tråd med Plan – og bygningslovens bestemmelser om nye bygg skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommentar

I moderne industrisamfunn har en svært ofte store ensformede bygg som bryter med bygda eller tettstedets generelle byggeskikk. Primært skulle en ha ønsket at en har kunnet sette opp alle bygg i samme stil slik at en oppnår et særpreg. Men en må også følge utviklingen og de økonomiske og konjunkturmessige forhold som gjelder. Skal Havøysund Patentslipp AS kunne fornye sin virksomhet og få etablert båtoppsett i lukket bygg, med de fordeler dette gir konkurransemessig, sikkerhetsmessig for arbeiderne og driftsmessig, må en foreta en aveining mot det visuelle og halles størrelse i forhold til omkringliggende bebyggelse og natur. Denne aveining er det min oppfatning at så vel Planutvalg som Kommunestyre har gjort og at en har valgt å tillate utbygging i form av godkjenning av reguleringsplanen. Men det er ikke gitt byggetillatelse. Endelig utforming av bygget, endelig plassering, fargevalg osv. vil bli gjort av Planutvalget når ”Søknad om tillatelse til tiltak” kommer inn.

Verdiforringelse

Klagerne har fått utført en taksering av boligene og en vurdering av verdiforringelse som følge av etableringen av verkstedhallen. Her kalkuleres det med en verdiforringelse på 10 – 20 %. Denne verdiforringelse har i følge klager ikke vært med i kommunens beslutningsgrunnlag noe de mener er galt.

Kommentar

Teknisk sjef skal ikke ta stilling til taksmannens vurderinger, men det er min ærbødige påstand at eiendommenes verdi ikke endres vesentlig ut fra om det nå blir gitt tillatelse til etablering av verkstedhall eller ikke. Den verdiforringelse som skyldes at boligene ligger opp mot et industriområde er kommet over tid, som følge av at vi som beboere stiller større og større krav til bokvalitet.

Økonomisk ansvar for utviklingen

Klagerne stiller spørsmål om hvem som har ansvaret når det gjøres vedtak som menes å være til fordel for lokalsamfunnet i sin helhet, men som samtidig er til ulempe for omliggende eiendommer, ikke bare trivselsmessig, men også økonomisk. Er det de kommunale myndighetene som ser bort fra egne reguleringsplaner for området? Er det utbygger som blir gitt en tillatelse utover gjeldende reguleringsplaner? Eller må omkostningene i form av verdiforringelse, bæres av den eller de enkelte innbyggere som uheldigvis er naboer til slike byggeprosjekter? Klageren mener at kommunene ikke har vurdert disse spørsmål og at de i saksbehandlingen heller ikke har hatt tilstrekkelig underlag for å kunne gjøre en forsvarlig saksbehandling på disse spørsmålene.

Kommentar

I klagen her sies det at kommunen ser bort fra egne reguleringsplaner for området og at utbygger blir gitt tillatelse utover gjeldende reguleringsplaner. Dette er ikke riktig da det inntil denne reguleringsplanen ble godkjent av kommunestyret ikke forelå noen reguleringsplan for industriområdet til Havøysund Patentslipp AS. I kommunedelplanen for Havøysund er imidlertid dette området avsatt til industriformål og dette er videreført i reguleringsplanen. Utbygger har heller ikke fått tillatelse til utbygging utover gjeldende reguleringsplan. Reguleringen er gjennomført nettopp for å få regulert inn verkstedhall og nye kaier på industriområdet, og dersom klagen ikke blir tatt til følge, vil en eventuell utbygging bli i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Dersom naboeiendommene ligger slik til at de ikke er egnet til den bruken de hadde før utbygging og at de dermed må/bør fraflyttes er det utbygger som har ansvaret for innløsning og dekning av disse kostnadene. Da skjer innløsning som oftest etter takst og forhandlinger, men blir en ikke enig blir summen satt etter en rettslig vurdering.

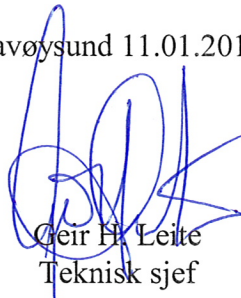
Men er forholdene slik at boligene fortsatt kan brukes som boliger, bare med noe dårligere utsikt, er det beboerne selv som må ta forringelsen.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Teknisk sjef kan ikke se at det er gjort noen feil i saksbehandlingen eller at kommunestyrets vedtak er gjort på sviktende grunnlag. Da reguleringen med godkjenning av plassering av verkstedhall på industriområdet er svært viktig for fremtidens drift av Havøysund Patentslipp AS og utviklingen der, må hensynet til dette gå foran hensynet til de ulemper naboene føler. Klagen anbefales avslått

Vedlegg: Klage fra Hildur Jensen, Inge Hansen og Anne Margrethe Lund

Havøysund 11.01.2012



Geir H. Leite
Teknisk sjef

Hildur Jensen, Strandgata 186, 9690 Havøysund
Inge Hansen, Strandgata 180, 9690 Havøysund
Anne Margrethe Lund, Strandgata 187, 9690 Havøysund

MÅSØY KOMMUNE	Arkiv: <i>Sentralarkiv</i>
Arkivkode: <i>L12</i>	
Ar saksnr.: <i>10/1129-38</i>	Journalnr.: <i>4548/11</i>
Mottatt: 20 DES 2011	Gradering:
	Saksbeh.: <i>GLE</i>

Havøysund 19/12-2011

Til Miljøverndepartementet, Postboks 8013, Dep. 0030 OSLO

Klage: Melding om vedtak - Regulering industriområde Havøysund Patentslipp AS

Innledning:

I kommunestyremøtet 7/10 – 2011 godkjenner kommunestyret i Måsøy kommune "Reguleringsplan for Slippenområdet". Vi er av den oppfatning at kommunen ikke har hatt et tilstrekkelig godt grunnlag for vedtagelsen av planen, og vi reagerer videre på at planen vedtas uten noen kommentarer eller føringer overfor utbygger når det gjelder forholdet til de omkringliggende boligene. Industribygget som her tillates bygget er svært stort, og ligger tett inntil boligområdet rundt.

Manglende samsvar med gjeldende kommunedelplan

Vi mener at kommunen velger å se bort fra gjeldende reguleringsplan (kommunedelplanen) for området når det gjelder hva slags bygg (plassering, utforming og størrelse) som kan settes opp på dette området, se sitat gjeldende planregelverk:

§3.1 Byggeområder

Industri

Område I 1 (v/ Havøysund Patentslipp).

I området kan det oppføres bygninger for industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Kommunen skal godkjenne lokalisering av den enkelte bygning innenfor området og påse at ulike typer bygninger i størst mulig grad også tilpasses hverandre og omgivelsene.

Som vi har kommentert i vår høringsuttalelse kan vi vanskelig se at det planlagte bygg er i tråd med disse bestemmelsene. Omgivelsene er blant annet de nærmeste boligeiendommene, der enkelte hus bare har en avstand på 20 – 30 meter til den nye skipshallen. Bygget vil også skille seg vesentlig ut fra andre bygg på selve slippområdet, ikke

minst fra kontorbygget som vil være det nærmeste. Eksisterende skipshall er ca 5 - 6 meter lavere (denne høyden dreier seg om den høyeste delen av dette todelte bygget, som stort sett er trukket helt ut til vannkanten), den har skrått tak som gjør at den er mindre ruvende enn en hall med full høyde ut til sidevegger, og den ligger på god avstand fra eksisterende bebyggelse, som dere ser på vedlagte plankart (med våre kommentarer påtegnet), vedlagte foto av slippområdet i dag samt vedlagte fotomontasje (med våre merknader). Se vedlegg 1, 2 og 3).

I sin vurdering av disse synspunktene skriver teknisk sjef i innledningen til forslag til vedtak:

"I en reguleringsplan kan en legge inn bestemmelser om hvordan bygningene skal utformes, -plassering, takhøyde, gesimshøyde, takutforming mv. I denne planen er det stilt krav om estetisk utforming som tilpasses øvrige bygg på området. Å tilpasse et industribygg i form av omkringliggende eneboliger er svært vanskelig og vil neppe gi ønsket resultat. Men en vil i behandling i byggesaken følge opp at reguleringsbestemmelsene blir fulgt".

Det blir vanskelig å forstå hva teknisk sjef her egentlig mener. Dersom han mener at planlagt industribygg ikke lar seg forene med kravene i eksisterende kommunedelplan, så er vi enige i dette, men da skulle ikke bygget vært tillatt. Her har man vedtatt en ny reguleringsplan (detaljplan) som tillater bygging av et verkstedbygg med grunnflate ca 40 X20 meter og høyde 23 meter fra planert grunn(kainivå). Taket vil altså være tilnærmet flatt med slakt fall til begge sider. Vi kan ikke se at dette er forenelig med kommunedelplanen.

Vi vil også påpeke at husene på oversiden av veien (Strandgata 180, 182, 184 og 186) ligger i et område som er innregulert som boligområde etter gjeldende reguleringsplan.

Bebyggelsen ligger bare noen titalls meter fra den nye planlagte hallen. Strandgata 187 ligger på et område som siden slutten av 70-tallet er innregulert som område for erverv, men denne boligen ble først bygd her i begynnelsen av 1920-tallet, så gjenoppbygget på samme grunnmur etter krigen (1945), og har vært benyttet som bolig siden det.

Manglende visualisering

En byggesak med så store dimensjoner som dette krever visualisering i form av fotomontasjer slik at alle involverte parter i beslutningsprosessen har et godt nok grunnlag å vurdere ut i fra. Som naboer ba vi allerede på det første møtet med bedriften (7/12 - 2010) om dette. Vi ble da lovet fotomontasjer som skulle gi oss et bilde av hvordan bygget ville framstå for oss naboer – og fra det enkelte hus. Disse fotomontasjene skulle oversendes oss så snart de var klare. Slik gikk det ikke.

Ved en tilfeldighet oppdaget vi at planen i juni var ferdig utarbeidet, oversendt kommunen for noen uker siden og skulle behandles i det Faste utvalg for plansaker i slutten av måneden. Via kommunen ba vi om – og fikk tilsendt papirene med fotomontasjene. Visualiseringa fra Strandgata 187 var fremskaffet etter avtale, mens man for husene som ligger på oversiden av veien, hadde forsøkt seg på å fremstille dette kun fra Strandgata 186

(som er noe mindre berørt enn de to andre husene), og kun ved hjelp av en enkelt montasje som forsøker å vise "hele" utsikten fra øst til vest, ikke hva huseieren vil se fra sitt stuevindu i retning skipshallen. Visualiseringa er slik sett ganske meningsløs, både som redskap for oss oppsittere og for de kommunepolitikerne som skulle vurdere saken (se vedlagte fotomontasjer, vedlegg 4 og 5).

I tillegg til konsekvensene for naboene skal kommunepolitikerne også vurdere et slikt bygg utifra estetiske hensyn. Havøysund er et fiskevær, og bygget vil medføre endring av det visuelle inntrykk av Havøysund fra sjøsiden/fastlandssiden.

I "Generelle retningslinjer for byggeskikk" (Kommunedelplan for Havøysund side 19) står følgende: *Ny bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og bygningsmiljø når det gjelder plassering, dimensjonering og utforming. Nye bygninger kan ha et moderne formspråk, men må følge målestokk, gesimshøyder og byggelinjer der hvor slik homogenitet kan defineres innenfor et område. Eldre hus og bygningsmiljøer er ressurser i stedsutformingen og karakteristiske stilelementer i bygningene bevares.*

I plan og bygningsloven står følgende i paragraf 29 – 2: *Visuelle kvaliteter: Ethvert tiltak etter kapittel 20 (dvs. tiltak som krever særskilt søknad, vår anmerkning) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

Også her vil det være viktig med gode visualiseringer for å kunne foreta en slik vurdering. I utgangspunktet var det ikke laget noen slik visualisering. På forespørsel fra oss tok teknisk sjef initiativ til å fremskaffe slik visualisering. Her ble det lagt kun en visualisering på bordet – som pga av at den er laget fra en annen kai på øysida egentlig ikke viser hvordan dette bygget vil fremstå i havna, men stort sett bare viser Slippenområdet og fastlandssida vestover. I tillegg er den nye hallens plassering og dimensjoner ikke riktig fremstilt i denne montasjen. (Se vedlegg 1 og 3) . Som sådan mener vi derfor at den alene ikke gir godt nok grunnlag til å gjøre en slik vurdering. (I tillegg forelå den først i begynnelsen av september – altså etter at høringsfristen var utløpt). Kommune-politikernes grunnlag for å vurdere bygget i forhold til omgivelsene og i forhold til rammeregelverket har av denne grunn ikke vært god nok.

Verdiforringelse

Som naboer har vi uttalt oss gjennom høringsuttalelser både til Sweco (som har utarbeidet planforslaget) og til de kommunale myndigheter. Vi har i begge omganger påpekt at en slik utbygging høyst sannsynlig også ville måtte ha konsekvenser for verdien av våre eiendommer og har bedt om at det skulle gjøres en uavhengig verddivurdering. Dette ønsket er ikke blitt innfridd.

Vi registrerer at teknisk sjef i sin innledning til møtet i Det faste utvalg for plansaker kommenterer våre synspunkt og hevder at *"ferringelsen av eiendommenes økonomiske verdi er sannsynligvis sterkt overdrevet fra eiernes side"*. På den andre siden skriver han at *"en hall som planlagt i reguleringsplanen vil for de som eier og bor i boligene har stor betydning for deres trivsel og bolyst"* og at *"naboenes bekymringer for innestenging bak verkstedhallen er berettiget"*, noe vi mener vil ha betydning for eventuelle kjøpere av eiendommene våre også.

Vi har derfor sjøl innhentet de opplysningene vi har bedt om fra "Polytech AS" i Hammerfest (se vedlagte rapport, vedlegg 5). Rapporten konstaterer at vår frykt for verdiforringelse er berettiget. I dagens boligmarked her i Havøysund anslår firmaet en verdiforringelse på 10 – 20 %. Selv om tallene i kroner og øre i seg selv kanskje virker små, så er ikke dette en uvesentlig sum for eierne. Videre har det vært en del av kommunens beslutningsgrunnlag og premisser at det nye bygget ikke vil virke verdiforringende på naboeiendommene, hvilket vi mener er galt.

Vi etterlyser derfor svar på følgende spørsmål: Hvem har ansvaret når det gjøres vedtak som menes å være til fordel for lokalsamfunnet i sin helhet, men samtidig til ulempe for *omliggende eiendommer, ikke bare trivselsmessig, men også økonomisk*. Er det de kommunale myndigheter som ser bort fra egne reguleringsplaner for området? Er det utbygger som blir gitt en tillatelse utover gjeldende reguleringsplaner? Eller må omkostningene i form av verdiforringelse, bæres av den eller de enkelte innbyggere som uheldigvis er naboer til slike byggeprosjekter? Vi mener at kommunen ikke har vurdert disse spørsmålene, og at de heller ikke har hatt tilstrekkelig underlag i saksbehandlingen for å kunne gjøre en forsvarlig saksbehandling av disse spørsmålene i forbindelse med vedtagelsen av den nye reguleringsplanen for Slippenområdet.

Avslutningsvis vil vi presisere at vi ikke ønsker å hindre næringsutvikling i en næringsfattig kommune, men at i en sak som dreier seg om et bygg av slike dimensjoner er det viktig at prosessene er både grundige og ryddige, og at problemstillingene som reises av berørte parter blir adressert og hensyntatt.

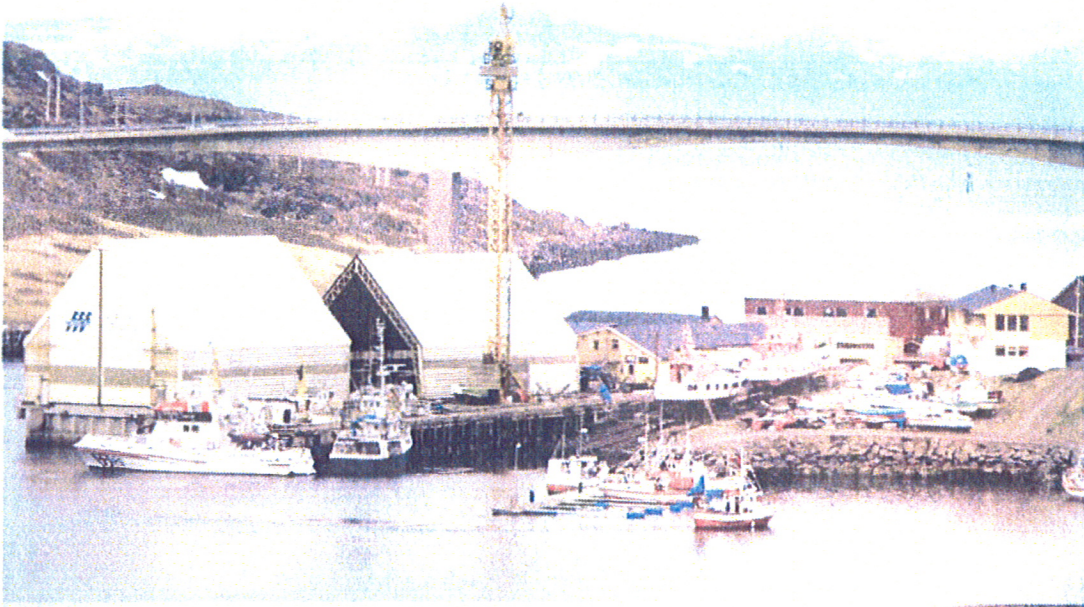
Med vennlig hilsen

For Inge Hanssen, Geert L. Hanssen,

Anne Margrethe Lund
Lund / 2017

Vedlegg

- 1) Plankart med våre kommentarer
- 2) Foto av Slippområdet i dag
- 3) Visualisering fra øysiden med våre kommentarer
- 4) Fotomontasje fra Strandgata 187
- 5) Fotomontasje fra Strandgata 186
- 6) Rapport vedrørende verdiforringelse fra Polytech AS
- 7) Kommunedelplan for Måsøy kommune, plankart Havøysund



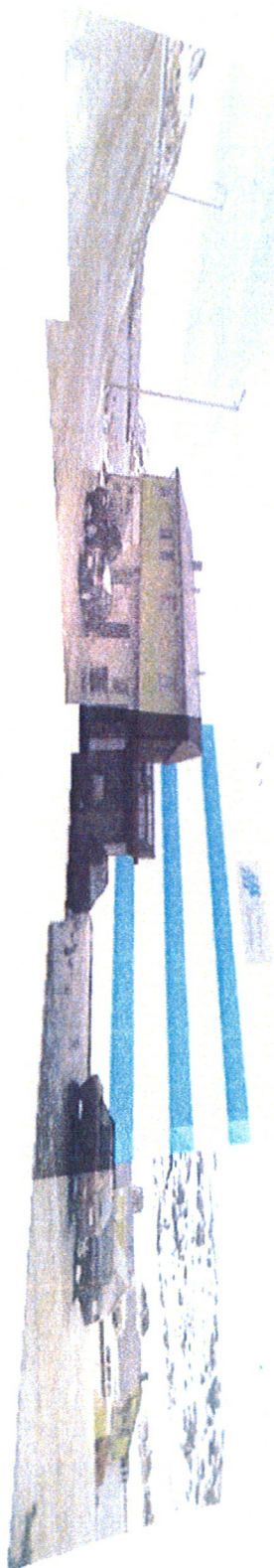
Visualisering av den nye hallen sett fra en annen kai på øysida.

Sammenligner vi med plankartet (vedlegg 1), ser man at her er hallen trukket helt fram til kaikanten, slik at det ser ut som om den slutter midt på det gule kontorbygget, der den i realiteten starter. Vi har samtidig fått opplyst at den er tegnet i størrelse som om den var plassert på riktig sted, altså 30 meter lenger bak. M.a.o. har den ikke riktige dimensjoner i forhold til omliggende bebyggelse – den framstår som mindre enn den i realiteten er.



Fotomontasje av nytt verkstedbygg sett fra nord (Strandgata 180)





Vedlegg 1 Fotomontasje av nytt verkstedbygg sett fra vest (Strandgata 186)

Vedlegg 5



POLYTECH AS
TAKST- OG INGENIØRFIRMA



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Anne Margrethe Lund
Strandgata 187
9690 Havøysund

Deres ref.: Anne Margrethe Lund
ref nr: S-1542

Vår ref.: Bjarne Hansen

Dato: 16.12.11

Vedrørende verdiforringelse på eiendommer i Strandgata, 9690 Havøysund.

Oppdragets mandat:

Skjønnsmessig vurdering vedrørende verdiforringelse på eiendommer i Strandgata 180, 182, 184, 186 og Strandgata 187.

Forutsetninger:

Skjønnnet er satt på bakgrunn av overleverte dokumenter i saken. I tillegg forutsettes det at oppgitt areal på hvert enkelt objekt er i henhold til opprinnelig bruksareal.

Takstprinsipper:

Skjønn er en objektiv vurdering av den som utfører skjønnnet/oppdraget. Skjønn bygger ideelt på at en person eller et utvalg av personer, med erfaring og faglig integritet avgjør hva som er optimalt i forhold til det problem som skal løses. Til daglig kaller vi dette for å foreta en vurdering.

Fastsetting av markedsverdi:

Fastsetting av markedsverdi på fast eiendom settes ut fra ulike kriterier hvor takstmannen skjønn vurderer de ulike forholdene. Hvert takstoppdrag er unikt. Særlige prinsipper som benyttes som metode i fastsetting av verdi i et takstoppdrag er blant annet:

- vurdering mot sammenlignbare objekter/markedet i nærområdet
- teknisk verdi
- Objektets særegenhet.



På alle typer takstoppdrag hvor fastsetting av markedsverdi på et objekt vil eiendommens beliggenhet ha betydning. Ved befaring vil en takstmann vurdere om beliggenheten er god eller mindre bra. I et skjønn vil man vurdere om eiendommen har god adkomst og eventuelt ligger lett tilgjengelig. Er den tjenlig for alle brukerne vil den da kunne appellere til flere brukergrupper og dermed et større marked. Likeså vil man se på og eiendommen har god eller begrenset utsikt. I tillegg vil også gode solforhold ha innvirkning på prisansettelsen. Mindre gode og begrensede solforhold vil da også kunne ha en negativ påvirkning.

Alle disse forholdene vil ha innvirkning i ansettelse av en markedsverdi på et objekt. Er en eller flere av de negative forholdene til stede vil markedsverdien kunne bli svekket.

I forholdet til de berorte eiendommene i Strandgata anser vi ut i fra et skjønnsmessig perspektiv at en eller flere av de negative faktorene vil kunne ha innvirkning på markedsverdien. I henhold til planbeskrivelse utarbeidet av Sweco framkommer det at eiendommene blir berørt av mindre sollys i løpet av dagen. I tillegg påvirker utbygningen også utsikten mot sjøen. En større utbygging av en slik art vil også medføre til større usikkerhet i nærområdet. Alle disse faktorene vil ut i fra vårt perspektiv påvirke markedsverdien ved et eventuelt salg.

Alle objekter som appellerer til et større marked vil kunne få økt interesse rundt et eventuelt salg. Større interesse gi erfaringsmessig også økt omsetningsverdi på et objekt. Likeså vil negative effekt kunne føre til svekket interesse og mindre mulighet til å oppnå samme omsetningsverdi i gjeldende marked.

Det registreres at salg imidlertid generelt ikke forekommer hyppig i nærområdet. Fastsetting av m2-pris er satt ut fra registrerte objekter i markedet og egen erfaringsbakgrunn. Normal gjennomsnittlig m2-pris pr bruksareal er satt til kroner 3500.- For gjeldene eiendommer utgjør dette en markedsverdi på kroner 416 000.- for laveste prissetting til kroner 826 000.- for høyeste prissetting. Skjønnsmessig vurdering er at utbygning vil kunne ha innvirkning på markedsverdien og m2-prisen til objektene. Det ansettes et skjønnsmessig tap med et spenn på kr 50 000.- for laveste markedsverdi samt 150 000.- for høyeste prissetting.

Med vennlig hilsen
POLYTECH HAMMERFEST AS



Bjarne Hansen
Takstfullmektig MNTE
920 59459

