

Møteinnkalling

Utvalg: **Skjervøy Formannskap**
Møtested: Kommunestyresalen, Skjervøy rådhus
Dato: 22.07.2009
Tidspunkt: 10:15

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. xxxxxx. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
	Politisk sak		
PS 56/09	Referatsaker		
PS 57/09	Klage vedr. søknad om rammetillatelse for redskapslager og servicebygg		2009/4984
PS 58/09	Søknad om lån til bygging av slippvogn-Skjervøy Diesel A/S		2009/6371

Politisk sak

Politisk sak



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
57/09	Skjervøy Formannskap	22.07.2009

Klage vedr. søknad om rammetillatelse for redskapslager og servicebygg

Henvisning til lovverk:

Plan- og bygningsloven (PBL)

Forvaltningsloven (FVL)

Gjeldende reguleringsplan - Reguleringsbestemmelser for Skjervøy Sentrum, Områder for industri/havneanlegg/service

Vedlegg

- 1 klage på vedtak
- 2 Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskaoslager og servicebygg
- 3 Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg
- 4 Presentasjon av planer for not vaskeri
- 5 Referat Forhåndskonferanse - Notvaskeri
- 6 Vedr. Oppføring redskapslager og servicebygg
- 7 Opprettholdelse av klage på vedtak i sak nr 4984

Rådmannens innstilling

Planutvalget gjør slik vedtak:

1. Det finnes at det foreligger nødvendige vilkår for å behandle klagen (jfr. FVL § 33).
2. Planutvalget/underinstansen ser ikke at klagen er begrunnet på en slik måte, at påklaget vedtak oppheves eller endres.
3. Saken sendes klageinstansen for klagebehandling (jfr. FVL § 33, fjerde ledd).

Bakgrunn for saken

Skjervøy kommune har mottatt klage på vedtak fattet i Formannskapssak 50/09. I henhold til Forvaltningslovens § 33, skal Formannskapet, som underinstans, gjøre de undersøkelser og vurderinger klagen gir grunn til. Dersom underinstansen ikke finner grunnlag for å endre vedtaket som er påklaget, skal klagesaken sendes klageinstansen. Klageinstans er Fylkesmannen i Troms.

Saksopplysninger

Klage på vedtak, datert 08.06.09, fra Siri K. Pedersen, heretter kalt *klager*. Klagen ble mottatt 17.06.09, og vurderes å være mottatt innen klagefristen som fremkommer av Forvaltningsloven § 29. I klagen fremmes noen forhold som må vurderes. Det er derfor vurdert at det foreligger nødvendige vilkår for å behandle klagen, jfr. FVL § 33.

Saken ble behandlet i Formannskapsmøte 27.05.09 under sak 50/09. Det vises i så måte til vedlagte saksfremlegg, med vedlegg.

For å gjengi og behandle mottatte klage, har saksbehandler punktet opp innholdet i klagen. Dette følger nedenfor.

Klager fremsetter i sin klage:

1. Dispensasjonssak eller omregulering

Klager fremmer at tiltakshavers plan for området er av et slikt omfang at området må omreguleres hvis planene som er fremlagt skal gjennomføres.

Klager mener reguleringsplanen brytes på minst tre områder; formål (ikke lettere industri), gesimshøyde og etasjeantall (over 2 etasjer). "Tørketårnet" med gesimshøyde på 12,5 meter, mener klager, tilsvarer minst 4 etasjer.

2. Behandling av dispensasjonssak på tross av feil i søknad

Ansvarlig søker og tiltakshaver har søkt dispensasjon i forhold til feil reguleringsplan, dermed er det åpenbare feil i søknaden.

Klager mener det er 3 åpenbare feil i søknad om dispensasjon. Det inngir ikke tillitt fra tiltakshaver. [(...) inngir ikke tillitt til tiltakshaver. Merknad saksbehandler]

3. Formål, egnethet og lokalisering

- Lettere industri

Klager stiller spørsmål om dette er lettere industri. Det vises til at tung industri blir definert som kapital- og arealkrevende. Klager mener det er bygninger med stort areal og det skal investeres store summer i bygningene.

- Påvirkning for omgivelsene (lukt, støy, utslipp mv)

Klager stiller spørsmål om det kan garanteres at virksomheten vil være luktfri.

Virksomheten har opplyst at et annet anlegg er stengt pga. problemer med å tilfredsstille kravene til utslipp. Klager stiller da spørsmålet om hvordan dette skal bli bedre på Skjervøy.

Klager viser også til at det er et eget kapittel for not vaskeri i Forurensningsforskriften.

- Lokalisering

Klager viser til § 15 i reguleringsplanen, og mener saksbehandlingen skulle konkludert med at tomten ikke egner seg for formålet og at tiltaket skulle blitt lokalisert til områder utenfor sentrumsområdet.

Klager mener det i saksbehandlingen burde vært vurdert at formålet faller inn under § 15 i gjeldende reguleringsplan. Dermed skulle det blitt vurdert at tiltaket skal lokaliseres utenfor sentrumsområdet.

4. Plassering på tomten, høyde og etasjeantall

- Klager fremmer at søknaden opplyser om, at det høyeste bygget er lokalisert til den nederste del av området, og ikke vil begrense utsikten til bakenforliggende bygninger. Dette mener klager er feil, da det går frem av tegningene at tørketårnet vil bli lokalisert til øvre del av tomten og nærmere bebyggelsen.
- Klager ønsker redegjørelse for hvorfor det ikke er praktisk mulig å grave seg ned i bakken for å redusere gesimshøyden til bygningen, videre ønskes sakskyndig uttalelse fra annen aktør.
- Klager henviser til reguleringsplanens bestemmelse om at bebyggelsen ikke skal overstige 2 etasjer, og at tørketårnet med gesimshøyde på 12,5 meter er minst 4 etasjer, hvordan kan man innvilge dispensasjon til dette?

5. Trafikk som følge av tiltaket

Det anmerkes at det vil bli tung trafikk i området både av båter og vogntog som skal hente avfall og levere/hente nøter.

6. Behandling i Formannskapet

Klager stiller spørsmålstegn til hvorfor hun ikke fikk anledning til å legge frem saken i formannskapet. Dette med bakgrunn i at Nofi AS, Lerøy Aurora AS og Mutipartner Nord AS var invitert til å delta, og orientere om saken.

Klager stiller også spørsmål ved habiliteten i behandlingen i formannskapet. Formannskapsmedlem Tor Nygaard deltok i behandlingen, og er også ansatt i Arnøy Laks, som har økonomiske interesser i et slikt anlegg.

7. Forvaltningsloven – Oppsettende virkning

Klager ber om at saken gis oppsettende virkning jfr. Forvaltningsloven (FVL) § 42, med henvisning til punkt 4.

Vurdering

Først vil saksbehandler opplyse om momenter i saken:

1. Det er avdekket saksbehandlingsfeil i saken, vedr. nabovarsel. Det er krysset av for at dispensasjonssøknad ikke er relevant. Naboer er i så måte ikke gjort oppmerksom på at omsøkte tiltak medfører brudd på gjeldende regulering. Saksbehandler har gitt tilbakemelding om dette til ansvarlig søker, som vil gi slikt varsel til alle naboer og gjenboere. Byggesaksbehandler mottok, mandag 13.07.09, kopi av varsel som er sendt til naboer og gjenboere (vedlagt).

Siri K. Pedersen, anses som varslet i forhold til sakens omfang, herunder også dispensasjonssøknad. Dette med bakgrunn i informasjon og veiledning hun har mottatt fra byggesakskontoret.

Eventuelle nye klager, som følge av informasjon om dispensasjon i saken, vil bli behandlet når de innkommer, og når frist for gi innvendinger er utgått.

2. Det er gjennomført en forhåndskonferanse/møte med klager, tiltakshaver, saksbehandler, ordfører m.fl. Formålet var at tiltakshaver og klager kunne diskutere saken, i forhold til at eventuelle endringer/justeringer kunne gjøres. Klager skulle vurdere informasjonen og

forslagene til justeringer, i forhold til å trekke klage. Skriftlig tilbakemelding, fra klager, ble mottatt mandag 13.07.09. Klager ønsker å opprettholde klagen. Dermed skal saken behandles som angitt under *Bakgrunn for saken*.(referat og tilbakemelding er vedlagt).

Vurderinger vedr. mottatte klage:

1. Dispensasjonssak eller omregulering

I vurderingen om hvordan tiltaket skulle saksbehandles, har omfanget og konsekvenser vært sentralt.

Omsøkte formål er vurdert å være *lettere industri* (se under pkt. 3 nedenfor).

Tiltaket medfører brudd på reguleringsbestemmelsene når det gjelder høyde. Det er regulert for 7 meter gesimshøyde, og det er søkt om 12,5 meter. En overskridelse på 5,5 meter. Bygningsmassen vil i hovedsak holde seg innenfor regulert gesimshøyde. Ved en av bygningene, som er 862,5 m², vil en del på 150 m² overstige regulert gesimshøyde med 5,5 meter.

I utgangspunktet vurderes en overskridelse på 5,5 meter å være betydelig, som normalt vil ha store konsekvenser for omgivelser, naboer mv.

I den totale bygningsmassen, er det bare en del som bryter regulert gesimshøyde. De konsekvenser omsøkte gesimshøyde for tørketårnet vil ha for omgivelser, dreier seg om utsikt. Som det fremkommer nedenfor, er avstanden fra tørketårn, og til bebyggelsen på oversiden av Strandveien ca 44 meter. Dette betyr at naboer ikke blir innebygd som følge av tiltaket. En liten del av utsikten de har i dag, vil likevel bli berørt.

Spørsmålet da, er om utsikten som blir berørt er større enn reguleringsplanen gir rom for. Med hensyn til beliggenhet, terreng og tilgjengelige arealer for næringsutvikling, er det saksbehandlers vurdering at omgivelsenes utsikt ikke blir berørt ut over det gjeldende reguleringsplan gir rom for.

Terrenget i området skråner fra Strandveien og ned mot sjøen. For plassering av tiltaket, vil det graves 2-4 meter ned i eksisterende terreng, det vil dermed bli ca 7 meters høydeforskjell fra Strandveien og til bygningenes sokkel. Som er med på å redusere inngripen i utsikt.

Beliggenheten til bygningsmassen er slik at det vil bli ca 44 meter fra ner kant av Strandveien og til byggene. Dette medfører at det er i overkant av 1 mål med tomteareal, som kan benyttes til å føre opp bygninger til regulert formål. Slik bygningsmasse vil kunne ha gesimshøyde på 7 meter, og vil plasseres mellom omsøkte tiltak og boliger på oversiden av Strandveien.

Det er da saksbehandlers vurdering, at rammene i gjeldende reguleringsplan gir rom for større inngripen i utsikt, og andre konsekvenser for omgivelsene enn omsøkte tiltak medfører

I gjeldende reguleringsplan § 16, fremkommer det;

"(...) Bebyggelsen skal ikke overstige to etasjer."

Klager mener omsøkte høyde tilsvarer minst 4 etasjer, og at dette dermed medfører brudd på regulerte etasjeantall.

Slik reguleringsplanen er utformet angis etasjeantall for å regulere det og gesimshøyde for å regulere bygningshøyden. Slik bygningene er omsøkt, vil disse bli 1 etasje. Det er ikke angitt etasjeskiller. Derfor er det vurdert at bygningene ikke er i brudd med reguleringsbestemmelse vedr. etasjeantall.

Med bakgrunn i dette, er det vurdert at konsekvensene, for omgivelsene, ikke vil være større enn det allerede er gitt rom for i gjeldende reguleringsplan.

Dermed er det saksbehandlers vurdering at saken kan behandles som dispensasjonssak etter Pbl § 7.

2. *Behandling av dispensasjonssak på tross av feil i søknad*

Det er uheldig at ansvarlig søker (SØK) ikke har vært i stand til å søke dispensasjon i forhold til riktig reguleringsplan. Byggesakskontoret har imidlertid, i saksbehandlingen, hatt kontakt med SØK og øvrige aktører i saken. Det er da blitt enighet om at dette ville bli korrigert for i saksbehandlingen. I søknaden var rammene for tiltaket redegjort for, og en sammenstilling med rette reguleringsplan var en kurant sak.

3. *Formål, egnethet og lokalisering*

- *Lettere industri*

Det foreligger ikke konkrete definisjoner for hva som er *lettere industri* og hva som er *tyngre industri*. Klager henviser til at tung industri er *kapital- og arealkrevende*. Dette er hentet fra temaveiledning til Pbl.

Denne definisjonen gir ikke retningslinjer for nivå når det gjelder kapital og areal. Det blir dermed et skjønnsspørsmål om hva som er tung industri. Det vil da være naturlig å se til øvrige områder av Skjervøy havn.

Her finner man lakseslakteri, foredlingsfabrikker innen fiskeri, trelast, skipsverft, kraftlag mv. Varierte virksomheter, både mht. areal og kapital, noen med mer kapital og areal enn andre.

Uten å studere tallene nærmere, er det saksbehandlers vurdering at omsøkte virksomhet ikke har størst krav/behov når det gjelder kapital og areal, ei heller det minste krav/behov. I så måte, mener saksbehandler, at omsøkte tiltak faller inn i tradisjonell størrelse for Skjervøy havn, når det gjelder industri.

Imidlertid mener saksbehandler at kapital og areal ikke er de viktigste faktorer i denne sammenheng. Ved å se til reguleringsplanen, legges det føringer for hva som er *lettere industri*. I § 15 står det:

"Innen industri/havneområde kan det oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige funksjoner(...)"

Saksbehandlingen har lagt vekt på begrepet *sjenerende og øvrige funksjoner*. Virksomheter i tettstedet og Skjervøy havn skal ikke medføre faktorer som lukt, støy, forurensning mv. som vil oppleves som sjenerende. *Øvrige funksjoner* tolkes å være andre funksjoner i formålsområdet *Industri/havneanlegg/service*.

Etter saksbehandlers vurdering, vil ikke omsøkte virksomhet ikke oppleves som sjenerende på øvrige funksjoner i det regulerte formålsområdet.

Det stilles strenge krav til prosesser som foregår ved Not vaskeri. *Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)* har, som klager påpeker, et eget kapittel som omhandler *Forurensning fra vask og impregnering av oppdrettsnøter*. Dette betyr at regelverket stiller strenge krav til slike virksomheter.

Her kan vises til:

§ 25-4. Forbud mot utslipp av miljøskadelige kjemikalier

Det er forbudt å slippe ut miljøskadelige kjemikalier i forbindelse med rengjøring, vask eller impregnering av hele eller deler av oppdrettsnøter.

Forbudet i første ledd omfatter ikke utslipp av kjemikalier i tilsvarende mengder som i inntaksvannet.

§ 25-6. Dokumentasjonsplikt

Virksomheten skal ha dokumentasjon som viser hvordan bestemmelsene i § 25-4 overholdes.

Dokumentasjonen skal oppbevares i minst fem år.

I saksbehandlingen legges det til grunn at tiltakshaver og virksomheten vil tilfredsstillende gjeldende krav til bygnings-, anleggsteknisk og virksomhetsmessig utførelse.

Mht. lukt og støy, vises det til eget punkt vedr. dette.

Med bakgrunn i de vurderinger som er gjort i saken, er det konkludert med at omsøkte tiltak, med virksomhet, faller inn under definisjoner *lettere industri*.

- *Påvirkning for omgivelsene (luft, støy, utslipp mv)*

Viser i tillegg til vurderinger gjort under strek punkt vedr *Lettere industri*.

Det er saksbehandlers vurdering at det må tas hensyn til omgivelsene, utover det regulerte formålsområdet. Det er regulert til boligområdet på oversiden av Strandveien, disse områdene må ikke oppleve unødige, sjenerende forhold, som følge av tiltaket.

Etter opplysninger fra Nofi AS, vil ikke omgivelsene bli utsatt for lukt, som følge av virksomheten. Det vil naturlig nok være noe lukt fra nøter o.l. på arbeidsplassen, men ikke i et slikt omfang at denne vil spre seg til omgivelsene.

Etter det saksbehandler har funnet ut, vil støy nivået være som man må forvente fra industri virksomhet, og som man i Skjervøy havn, tradisjonelt har.

Gjeldende regleverk, både Pbl og forurensningsforskriften har bestemmelser vedr. støy. I prosjekteringsfasen, skal SØK og tiltakshaver sørge for at dette fagområdet er dekket med ansvar og at tilfredsstillende løsninger velges/gjennomføres.

Fra virksomheten er det opplyst at anlegget som de tidligere har hatt virksomhet i, men som nå er stengt, besto av gammel teknologi. Planlagte anlegg skal bestå av ny teknologi, som vil ivareta gjeldende krav til ulike typer forurensning.

- *Lokalisering*

Lokalisering er vurdert i saken, herunder vedr virksomhet og omgivelser.

Konklusjonen er at virksomheten/formålet faller inn under gjeldende regulering.

Det er dermed vurdert som ikke nødvendig eller mulig å kreve annen lokalisering jfr. reguleringsbestemmelse § 15.

4. Plassering på tomten, høyde og etasjeantall

- Det er delvis riktig, som klager opplyser, at bygningen, og høyeste del (tørketårnet), vil bli lokalisert mot øvre del av eiendommen med gnr 69 og bnr 482. Faktisk vil bygningsmassen delvis være plassert på eiendommen med gnr 69 og bnr 486, som ligger mellom 69/482 og riksveien. Begge eiendommene eies av Multipartner nord AS, og de har i så måte anledning til å utnytte begge eiendommene. Det vil fortsatt være ca 44 meter fra bygningsmassen og opp til Strandveien.
- Som tidligere opplyst, vil bygningsmassen senkes i terrenget, i forhold til dagens terrengnivå. Når det i forrige saksbehandling ble skrevet at det ikke var mulig å grave seg ned for å senke gesims høyden, var dette i forhold til å senke tørketårnet lenger ned enn øvrig bygningsmasse.

Bygningsmassen vil, som helhet plasseres på nivå med nabo mot nord, industriparken. Ytterligere senkning vil være ugunstig i forhold til havnivå.

Det foreligger praktiske begrensninger i forhold til å senke gulvnivået i tørketårnet, i forhold til øvrige deler av bygningen. Saksbehandler er tilfreds med dette, og ser det som ugunstig å senke gulvnivået her. Blant annet pga gulv nivå, sett i sammenheng med hav nivå.

Bygningsmyndighetene ser det ikke som nødvendig, å be om sakkyndig uttalelse vedr. dette, slik klager ber om.

- Når det gjelder høyde og etasjeantall, vises det til vurderinger gjort under punkt 1.

5. Trafikk som følge av tiltaket

Det vil naturlig nok bli noe trafikk, både til sjøs og til lands, som følge av virksomheten. Det er imidlertid saksbehandlers vurdering, at det er dimensjonert for slik trafikk. Vei forbindelse til eiendommen er riksvei, som skal kunne handtere en del trafikk. Videre vil trafikk til sjøs bli i en havn, som har kapasitet og som er tilrettelagt for slik.

Det har tidligere vært ferge kai på omsøkte område. Trafikk, som følge av ferge drift, har tidligere vært større enn dagens situasjon. Det vurderes altså at veien har kapasitet til formålet.

Økt trafikk vurderes å ikke medføre unødige og uforholdsmessige konsekvenser, og vurderes dermed å ikke måtte tas til etterretning.

6. Behandling i Formannskapet

Når klager nå stiller spørsmål ved habiliteten i behandlingen, må man gjennomføre en grundig vurdering i forhold til de bestemmelser og rammer som fremkommer av Forvaltningsloven.

Innledningsvis, vil saksbehandler til orientering, medta Rådmannens vurdering vedr habilitetsspørsmålet, som opplevd i møtet:

- a. Formannskapet stilte ikke spørsmål ved Nygaards habilitet.
- b. Rådmannen oppfattet Nygaards uttalelser som at etableringen av notvaskeri vil være en fordel for flere virksomheter i kommunen

- c. Rådmannen vil påpeke at det ikke ville hatt betydning for sakens utfall, dersom Nygaard hadde blitt erklært inhabil.

Når man skal vurdere habiliteten til offentlig tjenestemann, gir FVL § 6 rammene for dette. I vurderingen om Formannskapsrepresentant Nygaard var inhabil i behandlingen av sak 50/09, har saksbehandler funnet at Nygaard kan regnes som habil i forhold til § 6 første ledd, punktene a til e.

Spørsmålet er deretter om Nygaard er inhabil etter § 6, annet ledd, hvor det heter:

”Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.”

Hvorvidt det foreligger slike særegne forhold skal underlegges en helhetsvurdering, hvor det blant annet skal legges vekt på om Nygaard vil få en særlig fordel av etableringen av notvaskeriet.

Som utgangspunkt er det vanskelig å se at Nygaard vil oppleve en personlig fordel eller ulempe, som følge av påklaget vedtak.

Imidlertid er Nygaard ansatt som daglig leder og har store eierinteresser i Arnøy Laks AS, som driver oppdrettsvirksomhet. Selskapet har blant annet oppdrettsnøter som fra tid til annen trenger service og vedlikehold. Alternativet i dag er å sende nøtene utenfor kommunen for denne servicen, med påfølgende kostnader.

Etablering av notvaskeri i kommunen medfører at tjenestene vil lokaliseres nærmere enn de er per dags dato, og dette vil blant annet kunne være noe kostnadsbesparende. Det er derfor klart at Arnøy Laks AS vil oppleve en praktisk og økonomisk fordel av slik etablering og da av påklaget vedtak.

Spørsmålet vil etter dette være om fordelene er *særegen* for Arnøy Laks AS.

Markedsområdet til notvaskeriet vil være Troms og Finmark. Som det fremkommer av vedlagte presentasjon vil flere virksomheter innen oppdrett kunne ha fordel av lokalisering på Skjervøy. Flere av disse virksomhetene vil naturlig være konkurrenter av Arnøy Laks AS, og ha behov for tjenestene notvaskeriet kan tilby. Dette betyr at en større gruppe virksomheter vil ha fordel av påklagde vedtak.

Det er derfor ikke klart at Arnøy Laks AS får en *særegen* fordel av avgjørelsen i saken.

For da å vurdere Nygaards habilitet, som offentlig tjenestemann, må det ses hen til om han som storaksjonær, personlig vil oppleve en *særlig* fordel som følge av vedtaket.

En etablering av notvaskeri, vil som nevnt, være kostnadsbesparende for Arnøy Laks AS. Reduserte driftskostnader, vil medføre styrking av foretaket, som igjen vil kunne komme eierne til gode. I Arnøy Laks AS er det 3 eiere, som må regnes som en liten gruppe med samme interesser. For eierne, herunder Nygaard vil vedtaket kunne medføre personlige fordeler.

Med hensyn til at dette gjelder en liten gruppe, er det saksbehandlers vurdering, at Nygaard var inhabil med hensyn til sin deltakelse i saksbehandlingen av Formannskapssak 50/09.

Med bakgrunn i konklusjonen om inhabilitet, vil saksbehandler her opplyse om voteringen i sak 50/09. Dette for å se til om Nygaards inhabilitet har hatt avgjørende innvirkning på vedtaket. I voteringen av saken, ble innstillingen vedtatt mot 1 stemme. 6 stemte for og 1 imot innstillingen.

I så måte er det saksbehandlers vurdering at Nygaards deltakelse i behandlingen, ikke hadde avgjørende innvirkning på vedtaket. Dersom vedtaket ikke endres, som følge av klagen, ber saksbehandler klageinstansen gi sin vurdering av dette.

7. *Forvaltningsloven – Oppsettende virkning*

Saksbehandler antar at klager mener § 42, første ledd, setning 4. Dersom vedtak som følge av klagebehandling tilsier at omsøkte tiltak kan gjennomføres, mener saksbehandler at tiltaket kan igangsettes når behandling av saken er sluttført. Dette betyr når klagebehandlingen er sluttført, søknad om igangsettelse er mottatt og tillatelse til igangsettelse er gitt.

Når klagebehandlingen er sluttført, vil rammene for tiltaket være klarlagt i vedtak. SØK og tiltakshaver vil da kunne gjennomføre tiltak på eiendommene, som er i tråd med det vedtak som foreligger.

Det vil ikke være mulig å igangsette oppføring av tiltaket før det foreligger endelig vedtak fra klageinstansen, samt søknad om igangsettelse, med tilhørende tillatelse.

Konklusjon

Klage fra Siri K. Pedersen er mottatt inne klagefrist (FVL § 29), og finnes begrunnet (FVL § 33 annet ledd). Vilkårene for å behandle klagen foreligger.

Imidlertid finner ikke underinstansen at det foreligger forhold, som medfører at påklaget vedtak oppheves eller endres. Saken sendes dermed til klageinstansen (Fylkesmannen i Troms) for klagebehandling.

Det foreligger spørsmål om habilitet i saken. Formannskaps medlem Thor Nygaard er, etter grundig vurdering i ettertid, funnet å være inhabil i behandlingen av sak 50/09. Det er imidlertid vurdert og funnet at Nygaards deltakelse i behandlingen av denne saken, ikke hadde avgjørende betydning for sakens resultat.

Igangsetting av tiltaket, kan ikke skje før det foreligger endelig vedtak, i saken, fra klageinstansen, og tillatelse til tiltak fra Skjervøy kommune.

Siri K. Pedersen
Strandveien 73
9180 SKJERVØY

08.06.09

Formannskapet i Skjervøy kommune
Postboks 145
9189 SKJERVØY

Kopi fylkesmannen i Troms (vedlegg til klagen: reguleringsbestemmelser for Skjervøy kommune, søknad om dispensasjon og vedtak gjort i Skjervøy formansskap).

Klage på vedtak sak nr 38709 Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg

Jeg klager herved på vedtak gjort i Skjervøy formannskap 27.05.2009

I kommunens konklusjon står det:

Omsøkte tiltak, har formål, som er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Skjervøy sentrum.

Reguleringsplanen for området:

§ 15

Det kan oppføres bygg/anlegg for lettere industri. **Bygningsrådet kan kreve at annen industri blir lokalisert til områder utenfor sentrumsområdet.**

§ 16

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

Gesimshøyde maks 7 meter. **I spesielle tilfeller kan bygningsrådet avvike fra dette.**

Jeg ser her at saksbehandler har fokusert på en setning i § 16 i reguleringsplanen. Saksbehandler burde kanskje ha fokusert på § 15 som viser til at annen industri bli lokalisert utenfor sentrumsområdet.

Viser også til Pbl § 70 punkt 1 som sier:

"bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor de har hjemmel i plan etter kapittel VI og VII"

Saksbehandler mener likevel å kunne behandle søknad om dispensasjon, men med utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Videre i vedtaket fra kommunen står det: *"Tørketårnet" er opplyst å være en kritisk del av planlagte virksomhet. Dersom "tørketårnet" ikke kan oppføres, vil tiltaket ikke gjennomføres. I så måte mener saksbehandler at dette utgjør et spesielt tilfelle jfr. Reg. bestemmelsen § 16, og at det. Iht. Pbl§7, kan innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 16.*

Saksbehandler burde her konkludert med at tomten ikke egner seg til formålet det er søkt om jfr. § 15 i Reguleringsbestemmelsen for Skjervøy kommune der det står: *Innen industri/havneområde kan det oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige funksjoner. Bygningsrådet kan kreve at annen industri blir lokalisert til områder utenfor sentrumsområder.*

Det blir også opplyst fra Teknisk sjef at det ikke er praktisk mulig å grave seg ned i bakken for å redusere gesims-/bygningshøyden, dette vil jeg ha en grundigere redegjøring for og en annen sakskyndig uttalelse.

Dette er i realiteten ikke en søknad om dispensasjon. Tiltakshavers plan for området er av et slikt omfang at området må omreguleres hvis planene som er fremlagt skal gjennomføres.

Søknaden:

I søknaden det blir vist til reguleringsplan for fiske- industri og terminalområde, det riktige for området er: **industri/havneanlegg/service**. I og med at utbygger henviser til feil reguleringsplan har de jo også feil gesimshøyde på 9 meter.

I søknaden hevdes det også at det høyeste bygget er lokalisert til den nederste del av området, og ikke vil begrense utsikten til bakenforliggende bygninger. Dette stemmer ikke, da det går frem av tegningene at "tørketårnet" vil bli lokalisert til øvre del av tomten og nærmere bebyggelsen.

Tiltakshaver snakker om et tørketårn som vil ha en gesimshøyde på 12,5 meter. Dette er 80 % mer en reguleringsplanen tillater, kan man gi dispensasjon på dette som et spesielt tilfelle uten å endre reguleringsplanen? Kan man kalle dette bygget for et tårn når det har en grunnflate på 150 kvadrat meter? Det vil bli et stort bygg rett foran huset mitt som garantert vil begrense utsikten og dermed føre til at verdien på huset vil synke.

Det er tre åpenbare feil i dispensasjonssøknaden. Det inngir ikke til tillitt fra tiltakshaver at en søknad på noen få linjer har så åpenbare feil.

I denne saken var Nofi v/ T.Rørtveit, Lerøy Aurora v/ Stig Nilsen og Multipartner Nord v/ Henry Sletten invitert av ordføreren til å orientere om saken før formannskapet tok stilling til denne. Jeg ser det som naturlig at jeg som nærmeste nabo også skulle få anledning til å legge frem saken i formannskapet.

Ifølge Nofi v/ T. Rørtveit skal lokalbefolkningen oppleve Nofi som sikker, ren og tilpasset miljøet. Tiltakshaver garanterer for at dette blir et lukt og støyfritt anlegg, dette krever jeg dokumentasjon på. Nofi opplyste at det vil bli konteiner basert håndtering av biologisk avfall, hvordan kan de garantere at det ikke vil bli lukt av en slik håndtering av avfallet?

Nofi opplyste at de hadde drevet et anlegg i Dåfjord som nå var stengt fordi det ikke var mulig å tilfredsstille kravene til utslipp, hvorfor skal det bli bedre på Skjervøy?

Det vil i tillegg bli tung trafikk i området både av båter og vogntog som skal hente avfall og levere/hente nøter.

Jeg stiller meg spørrende til at Tor Nygaard i Arnøy Laks ikke ble erklært innhabil og fikk uttale seg i saken, selv om hans selskap har direkte økonomiske interesser i et slikt anlegg i om med at de nå må helt til Egersund for å få vasket posene.

Er dette lett industri? Siterer Jørn Cato Angell fra FRP i saken der han innleder med: *"dette er på ingen måte en lett industri."* Tung industri blir definert som industri som er kapital- og arealkrevende. Dette er bygninger med stort areal og det skal investeres store summer i bygningene. Kan man da kalle denne type virksomhet lett industri? For notvaskeri finnes det et eget kapittel i forurensningsforskriften, jeg viser til § 25 Forurensning fra vask og impregnering av oppdrettsnøter.

I § 25-1 står det: *Formålet med bestemmelsene i dette kapitlet er å hindre utslipp av miljøskadelige kjemikalier og å redusere forurensningsmessige ulemper fra virksomhet som rengjør, vasker eller impregnerer oppdrettsnøter.*

Konklusjon:

Reguleringsplanen brytes på minst tre områder: Ikke lettere industri, gesimshøyden tillates økt med 80 % og det står helt klart at bebyggelsen ikke skal overstige 2 etasjer.

Et "tårn" med gesimshøyde på 12, 5 meter vil jeg påstå er minst 4 etasjer, hvordan kan man gi dispensasjon til dette når det står at bebyggelsen ikke skal overstige 2 etasjer?

Jeg kjøpte huset i god tro om at reguleringsplanen for området ville bli fulgt og at det ikke ville bli bygd utover dette. Jeg ser ikke poenget i reguleringsplaner når kommunen kan gi sånne dispensasjoner og gjøre hva de vil.

På bakgrunn av vedtaket gjort i formannskapet og de opplysningene jeg har lagt til grunn vil jeg be om at saken gis oppsettende virkning. **FVL. § 42, punkt 4**

Mvh


Siri K. Pedersen



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Deres ref: «REF»	Vår ref 2009/4984-10	Arkivkode 194169/486	Dato 02.06.2009
----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------

Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg

Vedlagt følger særutskrift av overnevnte sak. Tidligere tilsendte sak 38/09 utgår.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Turid Tvenning
Førstesekretær



Skjervøy kommune

Arkivsaknr: 2009/4984 -5

Arkiv: 194169/486

Saksbehandler: Yngve Volden

Dato: 28.05.2009

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
50/09	Skjervøy Formannskap	27.05.2009

Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg

Henvisning til lovverk:

Plan- og bygningsloven (Pbl)

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)

Gjeldende reguleringsplan *Skjervøy Sentrum*

Saksprotokoll i Skjervøy Formannskap - 27.05.2009

Behandling:

Forslag fra Arnulf Steffensen AP:

Fordi gesims og takhøyde går vesentlig ut over reguleringsbestemmelsene må det foretas Reguleringsendring før saken kan sluttbehandles. Ei reguleringsendring gjør at berørte parter/ Naboer får bedre anledning til å orientere seg om hvordan de vil bli berørt.

Voting: Innstillinga : 6 stemmer
AP's forslag: 1 stemme

Vedtak:

Innstillinga vedtatt mot 1 stemme.

Rådmannens innstilling

Planutvalget gjør slikt vedtak:

- I henhold til Pbl § 7, innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 16, og Pbl § 70, vedr. gesimshøyde. Det gis tillatelse til gesimshøyde inntil 12,5 meter, med takvinkel som angitt på tegninger, vedlagt søknad om rammetillatelse.
- Ansvarlig søker må levere plan for parkering, som er i tråd med reguleringsbestemmelse § 18

BAKGRUNN FOR SAKEN

Skjervøy kommune har mottatt søknad om rammetillatelse, oppføring av redskapshus og servicebygg på eiendommene med Gnr/Bnr 69/482 og 69/486, på Skjervøy.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om rammetillatelse datert 22.04.09 fra Tore Nordby, på vegne av Henry Sletten. Sletten ønsker å føre opp bygningsmassen som utleie bygg til Nofi AS.

Omsøkte tiltak har som formål:

- Servicebygg
- Bøteri
- Not vaskeri
- Lager/redskapslager – fiskeri

Deler av omsøkte tiltak medfører, i utgangspunktet, brudd på gjeldende reguleringsbestemmelse § 16, og Pbl § 70, vedrørende Gesimshøyde.

Gjeldende reguleringsplan for området er *Skjervøy sentrum*. Reguleringsformål for området er industri/havneanlegg/service. Her kan oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige funksjoner.

Regulert gesimshøyde er inntil 7 meter. Deler av omsøkte tiltak ("tørketårn") vil ha gesimshøyde på 12,5 meter. Mesteparten av omsøkte tiltak, er planlagt med gesimshøyde som er innenfor gjeldende regulering.

Pbl § 70 punkt 1 sier:

"Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommune. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter ka VI og VII."

Det er levert søknad om dispensasjon for overskridelse av gesimshøyde (det søkes om byggehøyde, men det er ikke bestemmelser vedr dette i reguleringsplanen, samt at det henvises til en høyde på 9 meter, som også er feil). **Saksbehandler mener likevel å kunne behandle søknad om dispensasjon, men med utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser.**

Søknad om dispensasjon begrunnes med at handtering/tørking av nøter, betinger omsøkte høyde. Tiltakshaver har opplyst at det ikke vil være mulig å gjennomføre omsøkte virksomhet, uten denne delen av bygningsmassen.

Det er ikke angitt løsning for parkering på egen grunn, jfr. reguleringsbestemmelse § 18.

Øvrige forhold i søknad om rammetillatelse er iht. gjeldende reguleringsplan, og det forventes at ansvarlig søker og tiltakshaver følger disse, og øvrige bestemmelser gitt i og i medhold av Pbl. opp.

Nabovarsel er sendt ut, og det er kommet to brev med innvendinger/klage vedr. søknad og omsøkte tiltak;

- Et brev med innvendinger, adressert til Planutvalget, fra Siri K. Pedersen.
- En kopi av brev med innvendinger/klage til SØK, fra naboene Siri K. Pedersen og Knut Øystein Johansen.

Knut Øystein Johansen er ikke nabo, og er etter første vurdering ikke gjenboer, da det er vurdert at han ikke påvirkes av tiltaket. Likevel medtas hans uttalelse, sammen med Siri K. Pedersen i den videre saksbehandling.

Klage, fra Siri K. Pedersen, til Planutvalget gjelder:

- *Mangelfullt nabovarsel*
Pedersen mener nabovarsel er mangelfullt, og henviser til at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem.
- *Brudd på reguleringsplan for området (Bygningshøyde og utsikt)*
Klager mener utbyggingen ikke synes å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedr. byggehøyde, samt at det er feil i søknad om dispensasjon i forhold til dette.

Klager stiller spørsmål vedrørende hva som vil bli total høyde på den delen av bygningen som vil bli høyere enn reguleringsplanens. Dette redegjøres under vurderinger, på bakgrunn av mottatte søknad med vedlagte tegninger.

Videre stilles det spørsmål om en bygning, som omsøkt, ikke vil medføre en begrensning av utsikten for bakenforliggende bygninger.

- *Formål*
Klager stiller spørsmål om hvorfor denne typen industri legges til sentrum av Skjervøy, samt om notvaskeri er å anse som *lettere industri*.
- *Forurensning som følge av virksomhet*
Klager lurer på hva som vil bli utfallet ved uhell og/eller lekkasjer av miljøfarlige stoffer, om det finnes plan for krisehåndtering, konsekvensutredning, samt om hvordan luftforurensningen er fra slike anlegg.

Klage, fra Siri K. Pedersen og Knut Øystein Johansen sendt til SØK gjelder:

- *Mangelfullt/feilaktig nabovarsel*
Pedersen og Johansen mener nabovarsel er mangelfullt, og henviser til at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem.
- *Brudd på reguleringsplan/høyde på bygning og utsikt*
Klager mener utbyggingen ikke synes å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedr. byggehøyde, samt at det er feil i søknad om dispensasjon i forhold til dette.

Klager stiller spørsmål vedrørende hva som vil bli total høyde på den delen av bygningen som vil bli høyere enn reguleringsplanens. Dette redegjøres under vurderinger, på bakgrunn av mottatte søknad med vedlagte tegninger.

Videre stilles det spørsmål om en bygning, som omsøkt, ikke vil medføre en begrensning av utsikten for bakenforliggende bygninger.

- *Hører en slik virksomhet til i sentrum av Skjervøy*

Klager lurer på hva som vil bli utfallet ved uhell og/eller lekkasjer av miljøfarlige stoffer, om det finnes plan for krisehåndtering, konsekvensutredning.

Videre stilles det spørsmål om hvordan luftforurensningen er fra slike anlegg, samt om Planutvalget kan garantere at driften vil stoppe om dette blir et problem

Da begge brev med innvendinger/klager inneholder samme punkter/forhold, vil de under vurderinger, behandles sammen.

VURDERING

Reguleringsplanen åpner for virksomhet for lettere industri i området. Det er saksbehandlers vurdering at omsøkte tiltaks formål, faller innenfor regulert formål (se ytterligere vurderinger under *vurdering av naboinnvendinger*).

Naboinnvendinger

- *Mangelfullt/feilaktig nabovarsel*

Det er korrekt at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger, slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem. Nesten samme tekst som fremkommer av SAK § 16, punkt 3.

Da er det spørsmål om hva som er tilstrekkelige opplysninger. Saksbehandler mener det beste er at nabovarsel inneholder kopier av dokumentasjon som *opplysninger om tiltakets ytre rammer...*, *søknad om dispensasjon, situasjonsplan, fasade og plantegninger mv..* Dette for at naboer får direkte og utfyllende informasjon om hva som hva tiltaket omfatter.

Likevel fremkommer det av teksten i SAK § 16, punkt 3, at man kan gi tilstrekkelige opplysninger, slik at naboer kan vurdere hvordan tiltaket berører dem.

Man kan da velge ulike løsninger for dette. SØK har, i denne sak, valgt å opplyse i nabovarselet at komplett søknad kan finnes hos kommunen, på Rådhuset, samt egen adresse. Dette er det for øvrig tilrettelagt for i gjeldende skjema for nabovarsel.

Nå fikk naboer nabovarsel før kommunen mottok søknad, derfor kunne bygningsmyndighetene ikke legge frem denne dokumentasjonen, ved første henvendelse fra Pedersen. Pedersen har imidlertid fått innsyn i søknaden i ettertid.

Det er saksbehandlers vurdering at nabovarsling er gitt i tråd med gjeldende bestemmelser gitt i og i medhold av Pbl.

- *Brudd på reguleringsplan for området (Bygningshøyde og utsikt)*

Se, under punkter vedr. Gesimshøyde nedenfor.

- *Formål*

Klager stiller spørsmål om hvorfor denne typen industri legges til sentrum av Skjervøy, samt om notvaskeri er å anse som *lettere industri*.

I reguleringsplanen angis det at det kan oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige områdene. De øvrige områdene er nærliggende omgivelser som består av industri, bolig og forretningsområder.

I vurderingen av hva som er lettere industri, har påvirkning på omgivelser vært et viktig punkt. Skal man igangsette industri virksomheter i disse områdene, må de ikke medføre ulemper som sjenerende lukt og støy.

Slik bygningsmyndigheten har fått opplyst, vil ikke virksomheten notvaskeri medføre sjenerende lukt og støy. Vask og behandling av nøter og annet, vil foregå innendørs. SØK opplyser også at en av bygningene skal være lager, og at de søker å unngå utendørs lagring av utstyr.

Videre er det tatt med i vurderingene at Skjervøy er et fiskevær som alltid har bestått av industri rettet mot fiskeflåten, herunder fiskeindustri, trålverksted, skipsverft mv. I denne sammenheng er omsøkte tiltak å anse som likt allerede og/eller tidligere eksisterende virksomheter i Skjervøy sentrum.

Det er derfor bygningsmyndighetenes vurdering at omsøkte virksomhet er *lettere industri*, som ikke vil medføre sjenerende forhold overfor omgivelsene, ut over det som reguleringsplanen gir rom for.

(Se, for øvrig under eget punkt nedenfor)

- *Forurensning som følge av virksomhet*

Se under punkt vedr. Forurensning nedenfor.

Gesims høyde

Reguleringsplanen setter i utgangspunktet øvre, mulige gesimshøyde til 7 meter. I reg. bestemmelse § 16, annet ledd siste setning, sies det imidlertid:

”(...) I spesielle tilfeller kan bygningsrådet avvike fra dette.”

Plan- og bygningslovens bestemmelse i § 70, sier at bygninger med gesimshøyde over 8 meter, bare kan føres opp hvor det har hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. I utgangspunktet er det ikke rom for dette i gjeldende reguleringsplan, men med hensyn til annet ledd i § 16, som omtalt ovenfor, er det gitt åpning for å overstige både 7 og 8 meter. Dersom man skal kunne overstige disse, må det behandles som dispensasjonssak iht. Pbl § 7.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser vedr. gesimshøyde, og i behandlingen av denne søknaden må man vurdere om:

1. Omsøkte tiltak medfører spesielle forhold som gjør at vilkåret om ”særlige grunner” foreligger, jfr. Pbl §7.
2. Konsekvenser/ulempes og fordeler for tiltakshaver ved både avslag og innvilgelse av omsøkte høyde for bygningen.

3. Konsekvenser/ulempen og fordeler for omgivelser og naboer ved både avslag og innvilgelse av omsøkte høyde for bygningen.
4. Konsekvenser/ulempen for omgivelser er større enn gjeldende reguleringsplan gir rom for.

1. *Spesielt tilfelle (reg. best. § 16 siste setning)*

Ansvarlig søker (SØK) Tore Nordby, opplyser i søknad at omsøkte høyde er nødvendig for handtering/tørking av nøter. På telefon med teknisk sjef er det opplyst at det ikke er praktisk mulig å grave seg ned i bakken for å redusere gesims-/bygningshøyden.

Dersom omsøkte gesims-/bygningshøyde ikke er mulig, vil grunnlaget for virksomheten falle bort.

Det er dermed saksbehandlers vurdering at omsøkte tiltak representerer det som i reguleringsbestemmelsen omtales som *spesielle tilfeller*. Dette betyr at man må vurdere om gesimshøyde på 7 meter kan fravikes.

2. *Konsekvenser/ulempen og fordeler for tiltakshaver:*

Ved avslag av omsøkte høyde (gesimshøyde 12,5 meter) vil, etter SØK's uttalelse, grunnlaget for virksomheten falle bort. Tiltaket kan dermed ikke gjennomføres. Dette vurderes som en stor konsekvens, som er kritisk for tiltakshaver.

I så måte er det *enten eller*, for tiltakshaver og særlige grunner taler for dispensasjon.

3. *Konsekvenser/ulempen og fordeler for omgivelser og naboer:*

Bygningens plassering, høyde og evt. lukt, utslipp osv. må vurderes. Vil bygningen og virksomheten medføre uakseptable konsekvenser/ulempen?

Dersom omsøkte bygningshøyde innvilges, vil omgivelsene og naboer oppleve endring i nærområdet.

Slik planen er fremlagt:

- Vil tomten graves ut slik at bygningsmassen plasseres lavere enn dagens terreng nivå på eiendommen. Dette anses som positivt i forhold til bygningshøyden, og som en faktor som reduserer evt. ulemper for omgivelser.
- Iht. vedlagte fotomontasje, vil kotehøyden gesims til "tørketårn" være, på ca samme nivå som boliger på oversiden av Strandveien. Takvinkel vil være 22°, som medfører total bygningshøyde på 15 meter, som er ca samme nivå som boliger på oversiden av Strandveien.
- Som det fremkommer på vedlagte situasjonsplan, vil bygningsmassens plassering være ca 44 meter fra ner kant av Strandveien.

Ovennevnte faktorer er forhold som medfører en reduksjon av ulemper. Bebyggelse i omgivelser vil ikke bli innebygd pga. lang avstand mellom omsøkte tiltak og omkringliggende bebyggelse.

”Tørketårnets” grunnflate vil bli 150 m², som bare er en liten del av omsøkte bygninger. Dette, sammen med bygningenes plassering i terreng, medfører begrenset reduksjon av utsikt for omgivelser.

4. Er Konsekvenser/ulempen for omgivelser større enn hva man ellers kan regne med i det regulerte området.

Reguleringsplanen gir rom for å oppføre bygninger i området som har inntil 7 meter Gesimshøyde. På oversiden av omsøkte tiltak, er det et areal som kan utnyttes til byggeformål. Dette betyr at det kan oppføres bygninger og anlegg på høyde med Strandveien (bygningssokkel 5 meter høyere enn omsøkte tiltak), som har gesimshøyde på 7 meter.

En slik bygning vil være nærmere bebyggelse på oversiden av Strandveien, og ha gesimshøyde på ca samme kote høyde som ”tørketårnet”.

Med bakgrunn i dette, er det saksbehandlers vurdering at innvilgelse av omsøkte gesimshøyde for ”tørketårn” på 12,5 meter, ikke vil medføre ulemper/konsekvenser for omgivelsene av vesentlig betydning.

”Tørketårnet” er opplyst å være en kritisk del av planlagte virksomhet. Dersom ”tørketårnet” ikke kan oppføres, vil tiltaket ikke gjennomføres. I så måte mener saksbehandler at dette utgjør et *spesielt tilfelle* jfr. Reg. bestemmelse § 16, og at det, iht. Pbl § 7, kan innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 16.

Med bakgrunn i ovenstående pkt. 1-4, er det saksbehandlers vurdering at det foreligger særlige grunner og dispensasjon etter Pbl § 7 kan innvilges.

Forurensning

Lukt, støy og annen forurensning er viktige forhold å vurdere. Gjennom gjeldende Forurensningslov, er det satt strenge krav til rensning og begrensnings av utslipp og øvrig forurensning. Bygningsmyndighetene har fått opplyst fra ansvarlig søker, samt Fylkesmannen i Troms, at slike virksomheter skal ha null utslipp og full rensing av sin virksomhet og biprodukter som følge av denne.

Derfor er det saksbehandlers vurdering at lukt og annen forurensning ikke er en faktor som medfører konsekvenser/ulempen for omgivelsene.

Når det gjelder risikokartlegging, beredskapsplan, konsekvensutredning mv., med tilhørende planer og tiltak, er dette noe som skal være utført før virksomheten og bygningene tas i bruk.

Da mottatte søknad, er søknad om rammetillatelse (jfr. Pbl § 95a), er det ikke å forvente at SØK eller tiltakshaver har slike komplette planer. Ved søknad om igangsetting vil det imidlertid måtte foreligge mer konkrete planer vedr. denne problemstillingen og andre.

KONKLUSJON

Omsøkte tiltak, har formål, som er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Skjervøy Sentrum.

”Tørketårnets” Gesimshøyde på 12,5 meter, medfører ikke konsekvenser/ulempen for omgivelsene, som går utover det man må kunne forvente som følge av gjeldende reguleringsplan. Med lav takvinkel (22°), som omsøkt, vil den totale bygningshøyden bli ca 15 meter.

”Tørketårnet” er nødvendig for virksomheten i bygningsmassen, og vurderes som et *spesielt tilfelle* etter reguleringsbestemmelse § 16.

I tråd med vurderinger og konklusjon, kan dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 16, og Pbl § 70, gis iht. Pbl § 7.



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref	Arkivkode	Dato
«REF»	2009/4984-9	194169/486	02.06.2009

Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Turid Tvenning
førstesekretær



Skjervøy kommune

Arkivsaknr: 2009/4984 -2
Arkiv: 194169/486
Saksbehandler: Bjørn Vidar Johansen
Dato: 10.05.2009

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
38/09	Skjervøy Formannskap	27.05.2009

Søknad om dispensasjon - Oppføring av redskapslager og servicebygg

HENVISNING TIL LOVVERK:

Plan- og bygningsloven (Pbl)

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)

Gjeldende reguleringsplan *Skjervøy Sentrum*

VEDLEGG

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 kart
- 3 tegninger
- 4 nabovarsel
- 5 klage
- 6 klage
- 7 Fotomontasje 1
- 8 Fotomontasje 2
- 9 Fotomontasje 3

Saksprotokoll i Skjervøy Formannskap - 27.05.2009

Behandling:

Nofi v/ T. Rørtveit innledet på sakene 38 og 39 og svarte på spørsmål ang. det tekniske anlegget. Lerøy Aurora v/Stig Nilsen fokuserte på miljøet i havna. Multipartner Nord v/Henry Slettet orienterte om den bygningsmessige investeringen.

Forslag fra Arnulf Steffensen AP:

For di gesims og takhøyde går vesentlig ut over reguleringsbestemmelsene må det foretas reguleringsendring før saken kan sluttbehandles. Ei reguleringsendring gjør at berørte parter/ naboer får bedre anledning til å orientere seg om hvordan de vil bli berørt.

Votering; Innstillinga 6 stemmer

AP forslag 1 stemme

Vedtak:

Innstillinga vedtatt mot 1 stemme.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Planutvalget gjør slikt vedtak:

- Med bakgrunn i vurderinger gjort nedenfor, samt iht. reguleringsbestemmelse § 16, siste setning, gis det tillatelse til gesimshøyde inntil 12,5 meter, som omsøkt.
- Ansvarlig søker må levere plan for parkering, som er i tråd med reguleringsbestemmelse § 18

BAKGRUNN FOR SAKEN

Skjervøy kommune har mottatt søknad om rammetillatelse, oppføring av redskapshus og servicebygg på eiendommene med Gnr/Bnr 69/482 og 69/486, på Skjervøy.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om rammetillatelse datert 22.04.09 fra Tore Nordby, på vegne av Henry Sletten.

Nabovarsel er sendt ut, og det er kommet to brev med innvendinger/klage vedr. søknad og omsøkte tiltak;

- Et brev med innvendinger, adressert til Planutvalget, fra Siri K. Pedersen.
- En kopi av brev med innvendinger/klage til SØK, fra naboene Siri K. Pedersen og Knut Øystein Johansen.

Knut Øystein Johansen er ikke nabo, og er etter første vurdering ikke gjenboer, da det er vurdert at han ikke påvirkes av tiltaket. Likevel gis hans uttalelse, sammen med Siri K. Pedersen

Klage, fra Siri K. Pedersen, til Planutvalget gjelder:

- *Mangelfullt nabovarsel*
Pedersen mener nabovarsel er mangelfullt, og henviser til at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem.
- *Brudd på reguleringsplan for området (Bygningshøyde og utsikt)*
Klager mener utbyggingen ikke syes være i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedr. byggehøyde, samt at det er feil i søknad om dispensasjon i forhold til dette.

Klager stiller spørsmål vedr. hva som vil bli total høyde på den delen av bygningen som vil bli høyere enn reguleringsplanens. Dette redegjøres under vurderinger, på bakgrunn av mottatte søknad med vedlagte tegninger.

Videre stilles det spørsmål om en bygning, som omsøkt, ikke vil medføre en begrensning av utsikten for bakenforliggende bygninger.

- *Formål*
Klager stiller spørsmål om hvorfor denne typen industri legges til sentrum av Skjervøy, samt om notvaskeri er å anse som *lettere industri*.
- *Forurensning som følge av virksomhet*
Klager lurar på hva som vil bli utfallet ved uhell og/eller lekkasjer av miljøfarlige stoffer, om det finnes plan for krisehåndtering, konsekvensutredning, samt om hvordan luftforurensningen er fra slike anlegg.

Klage, fra Siri K. Pedersen og Knut Øystein Johansen sendt til SØK gjelder:

- *Mangelfullt/feilaktig nabovarsel*
Pedersen og Johansen mener nabovarsel er mangelfullt, og henviser til at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem.
- *Brudd på reguleringsplan/høyde på bygning og utsikt*
Klager mener utbyggingen ikke syes være i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedr. byggehøyde, samt at det er feil i søknad om dispensasjon i forhold til dette.

Klager stiller spørsmål vedr. hva som vil bli total høyde på den delen av bygningen som vil bli høyere enn reguleringsplanens. Dette redegjøres under vurderinger, på bakgrunn av mottatte søknad med vedlagte tegninger.

Videre stilles det spørsmål om en bygning, som omsøkt, ikke vil medføre en begrensning av utsikten for bakenforliggende bygninger.

- *Hører en slik virksomhet til i sentrum av Skjervøy*
Klager lurar på hva som vil bli utfallet ved uhell og/eller lekkasjer av miljøfarlige stoffer, om det finnes plan for krisehåndtering, konsekvensutredning.

Videre stilles det spørsmål om hvordan luftforurensningen er fra slike anlegg, samt om Planutvalget kan garantere at driften vil stoppe om dette blir et problem

Da begge brev med innvendinger/klager inneholder samme punkter/forhold, vil de under vurderinger, behandles sammen.

Gjeldende reguleringsplan for området *Skjervøy sentrum*. Reguleringsformål for området er industri/havneanlegg/service. Her kan oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige funksjoner.

Omsøkte tiltak har som formål:

- Servicebygg
- Bøteri
- Not vaskeri
- Lager/redskapslager – fiskeri

Deler av omsøkte tiltak medfører, i utgangspunktet, brudd på gjeldende reguleringsbestemmelse § 16, vedrørende Gesimshyde.

Regulert gesimshøyde er inntil 7 meter. Deler av omsøkte tiltak ("tørketårn") vil ha gesimshøyde på 12,5 meter. Mesteparten av omsøkte tiltak, er planlagt med gesimshøyde som er innenfor gjeldende regulering.

Det er levert søknad om dispensasjon for overskridelse av gesimshøyde (det søkes om byggehøyde, men det er ikke bestemmelser vedr dette i reguleringsplanen, samt at det henvises til en høyde på 9 meter, som også er feil).

Søknad om dispensasjon begrunnes med at handtering/tørking av nøter, betinger omsøkte høyde. Tiltakshaver har opplyst at det ikke vil være mulig å gjennomføre omsøkte virksomhet, uten denne delen av bygningsmassen.

Det er ikke angitt løsning for parkering på egen grunn, jfr. reguleringsbestemmelse § 18.

Øvrige forhold i søknad om rammetillatelse er iht. gjeldende reguleringsplan, og det forventes at ansvarlig søker og tiltakshaver følger disse, samt øvrige bestemmelser gitt i og i medhold av Pbl. opp.

VURDERING

Reguleringsplanen åpner for virksomhet for lettere industri i området. Det er saksbehandlers vurdering at omsøkte tiltaks formål, faller innenfor regulert formål (*se ytterligere vurderinger under vurdering av naboinnvendinger*).

Naboinnvendinger

- Mangelfullt/feilaktig nabovarsel

Det er korrekt at nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger, slik at naboer skal kunne vurdere hvordan tiltaket berører dem. Nesten samme tekst som fremkommer av SAK § 16, punkt 3.

Da er det spørsmål om hva som er tilstrekkelige opplysninger. Saksbehandler mener det beste er at nabovarsel inneholder kopier av dokumentasjon som *opplysninger om tiltakets ytre rammer...*, *søknad om dispensasjon, situasjonsplan, fasade og plantegninger mv..* Dette for at naboer får direkte og utfyllende informasjon om hva som tiltaket omfatter.

Likevel fremkommer det av teksten i SAK § 16, punkt 3, at man kan gi tilstrekkelige opplysninger, slik at naboer kan vurdere hvordan tiltaket berører dem.

Man kan da velge ulike løsninger for dette. SØK har, i denne sak, valgt å opplyse i nabovarselet at komplett søknad kan finnes hos kommunen, på Rådhuset, samt egen adresse. Dette er det for øvrig tilrettelagt for i gjeldende skjema for nabovarsel.

Nå fikk naboer nabovarsel før kommunen mottok søknad, derfor kunne bygningsmyndighetene ikke legge frem denne dokumentasjonen, ved første henvendelse fra Pedersen. Pedersen har imidlertid fått innsyn i søknaden i ettertid.

Det er saksbehandlers vurdering at nabovarsling er gitt i tråd med gjeldende bestemmelser gitt i og i medhold av Pbl.

- Brudd på reguleringsplan for området (Bygningshøyde og utsikt) Se, under punkter vedr. Gesims høyde nedenfor.

- *Formål*

Klager stiller spørsmål om hvorfor denne typen industri legges til sentrum av Skjervøy, samt om notvaskeri er å anse som *lettere industri*.

I reguleringsplanen angis det at det kan oppføres bygg/anlegg for lettere industri som ikke vil virke sjenerende på de øvrige områdene. De øvrige områdene er nærliggende omgivelser som består av industri, bolig og forretningsområder.

I vurderingen av hva som er lettere industri, har påvirkning på omgivelser vært et viktig punkt. Skal man igangsette industri virksomheter i disse områdene, må de ikke medføre unødige ulemper som sjenerende lukt og støy.

Slik bygningsmyndigheten har fått opplyst, vil ikke virksomheten notvaskeri medføre sjenerende lukt og støy. Vask og behandling av nøter og annet, vil foregå innendørs. SØK opplyser også at en av bygningene skal være lager, og at de søker å unngå utendørs lagring av utstyr.

Videre er det tatt med i vurderingene at Skjervøy er et fiskevær som alltid har bestått av industri rettet mot fiskeri, herunder fiskeindustri, trålverksted, skipsverft mv. I denne sammenheng er omsøkte tiltak å anse som likt allerede og/eller tidligere eksisterende virksomheter i Skjervøy sentrum.

Det er derfor bygningsmyndighetenes vurdering at omsøkte virksomhet er *lettere industri*, som ikke vil medføre sjenerende forhold overfor omgivelsene, ut over det reguleringsplanen gir rom for.

(Se, for øvrig under eget punkt nedenfor)

- *Forurensning som følge av virksomhet*

Se under punkt vedr. Forurensning nedenfor.

Gesims høyde

Reguleringsplanen setter i utgangspunktet øvre, mulige gesimshøyde til 7 meter. I reg. bestemmelse § 16, annet ledd siste setning, sies det imidlertid:

”(...) I spesielle tilfeller kan bygningsrådet avvike fra dette.”

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser vedr. gesimshøyde, men saksbehandler mener man i dette tilfellet kan vurdere om dette er et spesielt tilfelle, som angitt ovenfor.

Ansvarlig søker (SØK) Tore Nordby, opplyser i søknad at omsøkte høyde er nødvendig for handtering/tørking av nøter. På telefon med teknisk sjef er det opplyst at det ikke er praktisk mulig å grave seg ned i bakken for å redusere gesims-/bygningshøyden.

Dersom omsøkte gesims-/bygningshøyde ikke er mulig, vil grunnlaget for virksomheten falle bort.

Det er dermed saksbehandlers vurdering at omsøkte tiltak representerer det som i reguleringsbestemmelsen omtales som *spesielle tilfeller*. Dette betyr at man må vurdere om gesimshøyde på 7 meter kan fravikes.

I vurderingen om bestemmelse vedr. gesimshøyde kan fravikes, må man vurdere konsekvenser/ulempes og fordeler, for tiltakshaver, omgivelser og naboer, ved både avslag og innvilgelse av omsøkte høyde for bygningen. Det må også tas med vurdering om omsøkte gesimshøyde medfører konsekvenser/ulempes, som er større enn gjeldende regulering gir rom for.

Konsekvenser/ulempes og fordeler for tiltakshaver:

Ved avslag av omsøkte høyde (gesimshøyde 12,5 meter) vil, etter SØK's uttalelse, grunnlaget for virksomheten falle bort. Tiltaket kan dermed ikke gjennomføres. Dette vurderes som en stor konsekvens, som er kritisk for tiltakshaver.

Ved innvilgelse av omsøkte høyde, vil naturlig nok tiltakshaver få fordelene med gjennomføring av tiltak og igangsetting av virksomhet. Som er en positiv fordel for tiltakshaver, samt samfunnet på Skjervøy.

I så måte er det *enten eller*, for tiltakshaver.

Konsekvenser/ulempes og fordeler for omgivelser og naboer:

Bygningens plassering, høyde og evt. lukt, utslipp osv. må vurderes, når man skal vurdere dette. Vil bygningen og virksomheten medføre uakseptable konsekvenser/ulempes?

Ved avslag på søknad om angitte bygningshøyde, vil ikke omsøkte tiltak gjennomføres. Dagens situasjon på eiendommen vil da, inntil videre, videreføres. Dette vurderes å ikke medføre verken fordeler eller ulemper for omgivelser og naboer.

Dersom omsøkte bygningshøyde innvilges, vil omgivelsene og naboer oppleve endring i nærområdet.

Slik planen er fremlagt:

- Vil tomten graves ut slik at bygningsmassen plasseres lavere enn dagens terreng nivå på eiendommen. Dette anses som positivt i forhold til bygningshøyden, og som en faktor som reduserer evt. ulemper for omgivelser.
- Iht. vedlagte fotomontasje, vil kotehøyden gesims til "tørketårn" være, på ca samme nivå som boliger på oversiden av Strandveien.
- Som det fremkommer på vedlagte situasjonsplan, vil bygningsmassens plassering være ca 44 meter fra ner kant av Strandveien.

Ovennevnte faktorer er forhold som medfører en reduksjon av ulemper. Bebyggelse i omgivelser vil ikke bli innebygd pga. lang avstand mellom omsøkte tiltak og omkringliggende bebyggelse. "Tørketårnets" grunnflate vil bli 150 m², som bare er en liten del av omsøkte bygninger. Dette, sammen med bygningenes plassering i terreng, medfører begrenset reduksjon av utsikt for omgivelser.

Forurensning

Lukt, støy og annen forurensning er viktige forhold å vurdere. Gjennom gjeldende Forurensningslov, er det satt strenge krav til rensning og begrensnings av utslipp og øvrig forurensning. Bygningsmyndighetene har fått opplyst fra ansvarlig søker, samt Fylkesmannen i Troms, at slike virksomheter skal ha null utslipp og full rensing av sin virksomhet og biprodukter som følge av denne.

Derfor er det saksbehandlers vurdering at lukt og annen forurensning ikke er en faktor som medfører konsekvenser/ulempen for omgivelsene.

Når det gjelder risikokartlegging, beredskapsplan, konsekvensutredning mv., med tilhørende planer og tiltak, er dette noe som skal være utført før virksomheten og bygningene tas i bruk.

Da mottatte søknad, er søknad om rammetillatelse (jfr. Pbl § 95a), er det ikke å forvente at SØK eller tiltakshaver har slike komplette planer. Ved søknad om igangsetting vil det imidlertid måtte foreligge mer konkrete planer vedr. denne problemstillingen og andre.

Gjeldende reguleringsplan

Den gir rom for å oppføre bygninger i området som har inntil 7 meter Gesimshøyde. På oversiden av omsøkte tiltak, er det et areal som kan utnyttes til byggeformål. Dette betyr at det kan oppføres bygninger og anlegg på høyde med Strandveien (bygningssokkel 5 meter høyere enn omsøkte tiltak), som har gesimshøyde på 7 meter.

En slik bygning vil være nærmere bebyggelse på oversiden av Strandveien, og ha gesimshøyde på ca samme kote høyde som "tørketårnet".

Med bakgrunn i dette, er det saksbehandlers vurdering at innvilgelse av omsøkte gesimshøyde for "tørketårn" på 12,5 meter, ikke vil medføre ulemper/konsekvenser for omgivelsene, som er større enn det er gitt rom for i gjeldende reguleringsplan.

"Tørketårnet" er opplyst å være en kritisk del av planlagte virksomhet. Dersom "tørketårnet" ikke kan oppføres, vil tiltaket ikke gjennomføres. I så måte mener saksbehandler at dette utgjør et *spesielt tilfelle* jfr. Reg. bestemmelse § 16.

KONKLUSJON

Omsøkte tiltak, har formål, som er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Skjervøy Sentrum.

"Tørketårnets" Gesimshøyde på 12,5 meter, medfører ikke konsekvenser/ulempen for omgivelsene, som går utover det man må kunne forvente som følge av gjeldende reguleringsplan.

"Tørketårnet" er nødvendig for virksomheten i bygningsmassen, og vurderes som et *spesielt tilfelle* etter reguleringsbestemmelse § 16. I så måte er det ikke en dispensasjonssak. § 16. I så måte er det ikke en dispensasjonssak.



NOFI
Oppdrettservice AS

Bakgrunn

- Fra dominerende oppdrettsselskaper i Troms og Finnmark er det kommet sterke signaler om at etablering av et servicekonsept som rendyrker vask, service og vedlikehold på oppdrettsposer, strategisk plassert i Nord-troms, er svært ønskelig.
- Flere av disse aktørene er villig til å inngå forpliktende langsiktige serviceavtaler, samt være aktivt med på utviklingen av konsept og selskap.

Driftskonsept

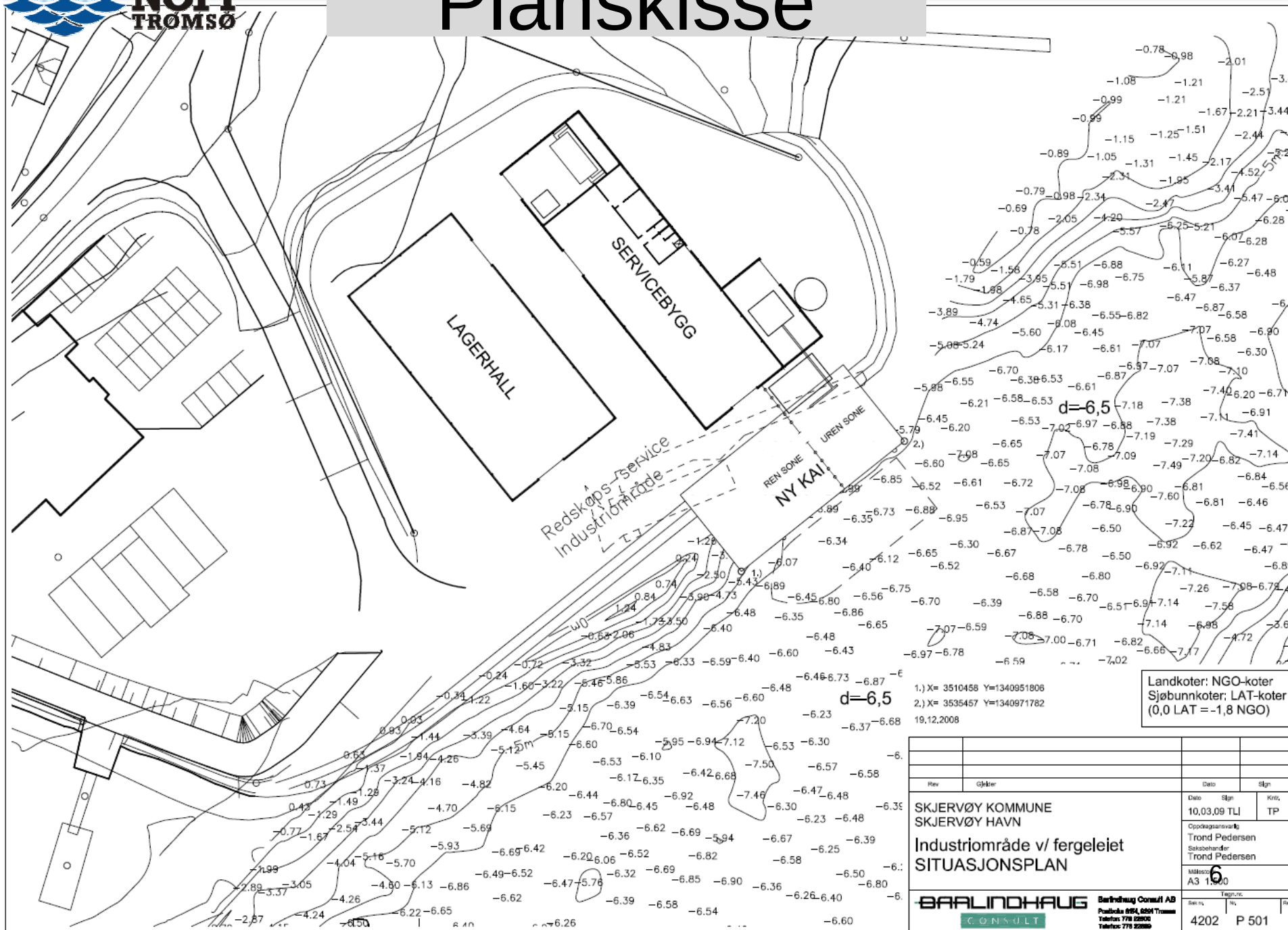
- NOFI Oppdrettsservice AS skal rendyrke konseptet vask, service og vedlikehold på oppdrettsposer.
- NOFI Oppdrettsservice AS skal også tilby en komplett systemløsning som ivaretar alle myndighets- og kundekrav til notkartotek, servicehistorikk, etc.
- NOFI Oppdrettsservice AS skal etter hvert også kunne tilby kundene tilpassede lager- og logistikk-løsninger.
- NOFI Oppdrettsservice AS skal i nært samarbeid med nøkkelpunder videreutvikle og tilby individuelle løsninger og tjenester som passer inn i konseptet.

Driftskonsept

- NOFI Oppdrettsservice AS skal være topp moderne med stort fokus på effektive arbeidsprosesser, god avfallshåndtering og rensing. Miljøkrav fra myndigheter skal være ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Kunder og lokalmiljø skal oppleve NOFI Oppdrettsservice AS som sikker, ren og tilpasset miljøet.
- NOFI Oppdrettsservice AS skal være dimensjonert for å kunne utføre service på inntil 300 stk 130 meters spissposer pr år, samt impregnering/klargjøring av nye poser for faste kunder.

Driftskonsept

- NOFI Oppdrettservice AS skal kunne utvide sin kapasitet på Skjervøy uten større byggmessige endringer.
- Selskapet vil fra første dag legge stor vekt på utdanning/opplæring av personell. Det er lagt en plan for vekst i selskapet der det fra første dag bemannes med tanke på denne veksten. Dersom markedet endrer seg i negativ retning vil bemanningen justeres i henhold til det.
- Når selskapet er i full drift og har tilnærmet 100% kapasitetsutnyttelse, vil omsetning kunne ligge på ca NOK 20 mill. Dette nivået forventer vi skal være oppnådd innen 5. driftsår.
- Vi legger opp til 4-6 ansatte i 2010 og at det er 7-10 ansatte i 2012.

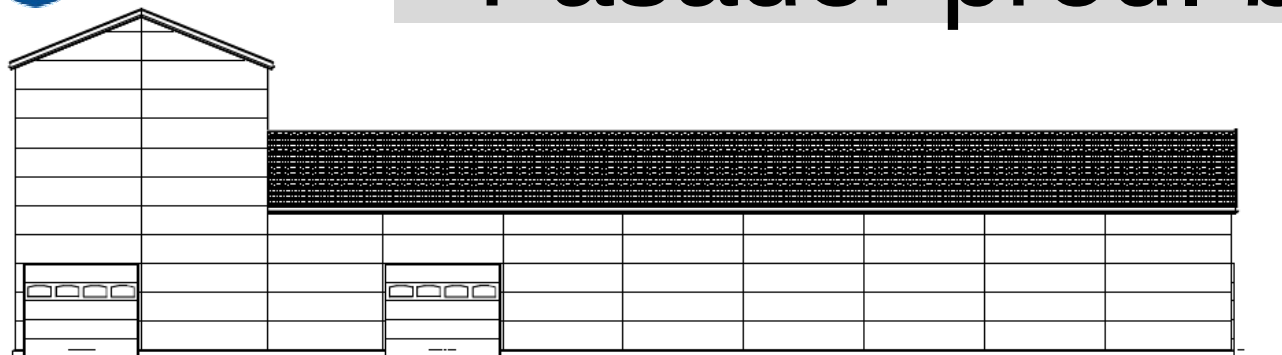


1.) X= 3510458 Y=1340951806
2.) X= 3535457 Y=1340971782
19.12.2008

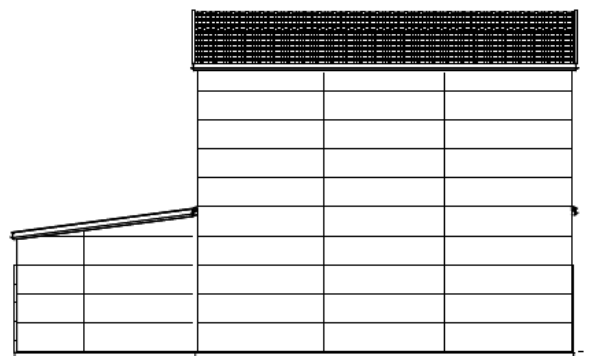
Rev	Gjort	Dato	Sign
SKJERVØY KOMMUNE SKJERVØY HAVN		Dato	Sign
		10.03.09 TLI	Kor, TP
Industriområde v/ fergeleiet SITUASJONSPLAN		Oppdragsansvarlig Trond Pedersen	
		Saksbehandler Trond Pedersen	
		Målestokk A3 1:500	
		Figurtype	
		Blatt nr.	4202
		Rev.	P 501

BARLINDHAUG
CONSULT

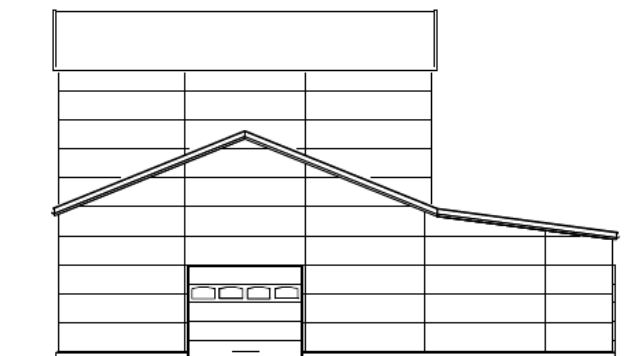
Barlindhaug Consult AS
Postboks 604, 6004 Tromsø
Telefon 778 22000
Telefax 778 22000



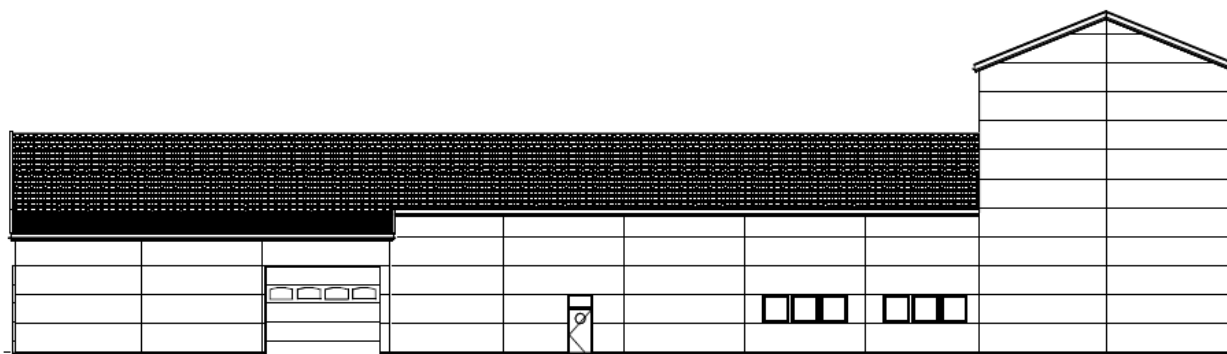
FASADE VEST



FASADE NORD

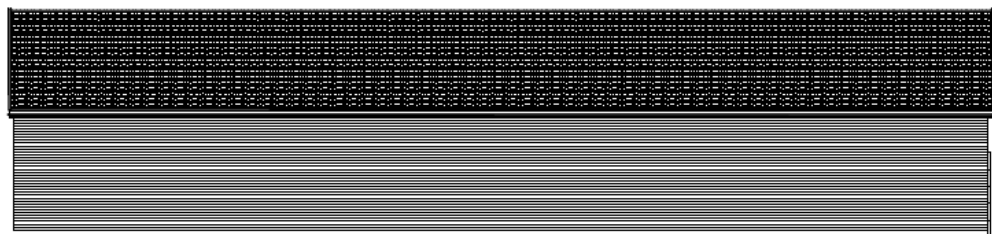


FASADE SØR

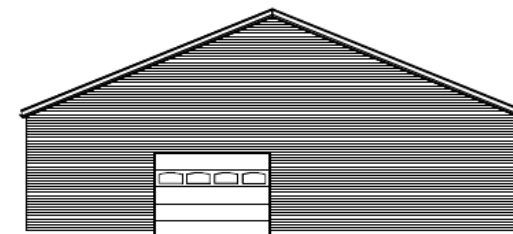


FASADE ØST

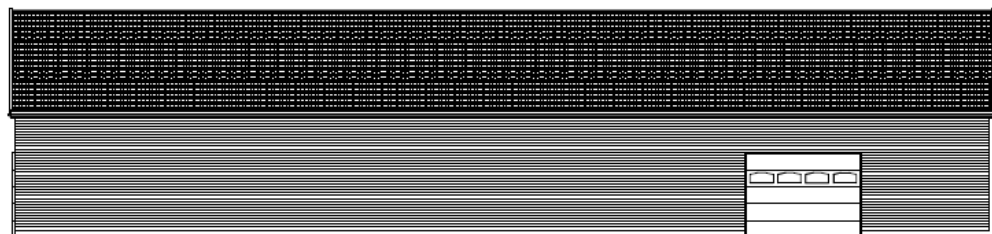
Rev	Gjelder	Dato	Sign
SKJERVØY KOMMUNE SKJERVØY HAVN		10.03.09	TLI
Industriområde v/ fergeleiet SERVICEBYGG, FASADER		Oppdragsansvarlig Trond Pedersen	Kont. TP
		Saksbehandler Trond Pedersen	
		MS-notat A3 1:500	
BARLINDHAUG CONSULT		Barlindhaug Consult AS Postboks 8104, 6204 Tromsø Telefon: 778 22000 Telefax: 778 22000	Tegning 4202 P 503



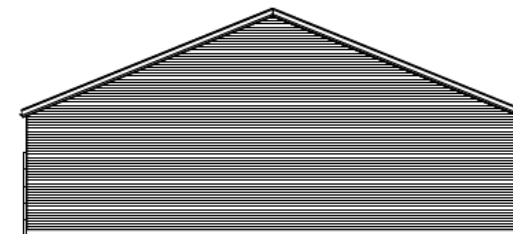
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

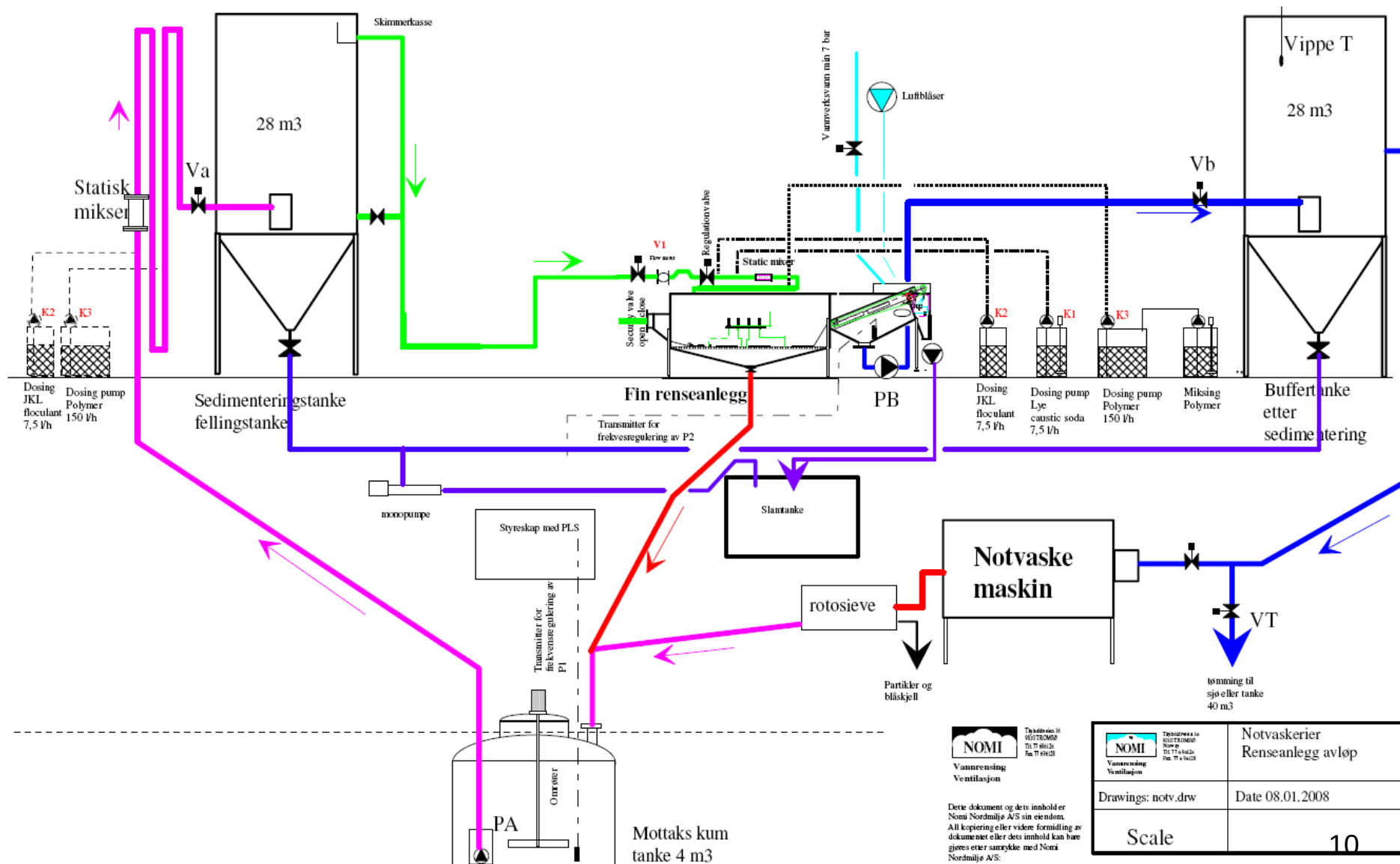
Rev	Gjelder	Dato	Sign
SKJERVØY KOMMUNE SKJERVØY HAVN		Dato 10.03.09	Sign TLI
Industriområde v/ fergeleiet LAGERHALL, FASADER		Kont. TP	
		Oppdragsansvarlig Trond Pedersen	
		Saksbehandler Trond Pedersen	
		Målestokk A3 1:500	
BRALINDHAUG CONSULT		Borlinghus Consult AS Postboks 8084, 6204 Tromsø Telefon: 778 02000 Telefax: 778 02000	
		Tegn nr. Sak nr. 4202 P 505	

Byggplassering

Mai 2009



Prinsippskisse renseanlegg



NOMI
Vannrensing
Ventilasjon

Dette dokument og dets innhold er
Nomi Nordmølle A/S sin eiendom.
All kopiering eller videre formidling av
dokumentet eller dets innhold kan bare
gjøres etter samtykke med Nomi
Nordmølle A/S.

 Vannrensing Ventilasjon	Notvaskerier Renseanlegg avløp
Drawings: notv.drw	Date 08.01.2008
Scale	10



Markedspotensial

- Antall aktive laksekonsesjoner i markedsområdene:
 - Troms: 86 stk
 - Finnmark: 83 stk
- Antall konsesjoner i ovennevnte markedsområder vil i løpet av 2009 øke med 15 konsesjoner. (8 i Troms og 7 i Finnmark).
- Innenfor det som vi kan defineres som naturlig markedsområde (Nord Troms og deler av Finnmark) finnes det i dag ca 65 konsesjoner. 40 av disse er lokalisert i "nærområdet" til Skjervøy. Målet er å også ta markedsandeler i deler av Sør Troms og da er antall konsesjoner oppe i nærmere 100.

Aksjonærer og egenkapital

- NOFI Oppdrettsservice AS er etablert med en aksjekapital på kr 510 000,-
- Det gjennomføres i disse dager en rettet emisjon som gir selskapet følgende eiersammensetning og egenkapital:

<u>Aksjonærer</u>	<u>Aksjeandel %</u>
NOFI Tromsø Eiendom AS	51 %
Origo Kapital	34 %
Lerøy Aurora AS	15 %

Sum Egenkapital etter emisjon: kr 2.170 000,-

Viktige milepæler

- Endelig beslutning om prosjekt, inngåelse av leiekontrakter. 31. mars 2009
- Beslutning om etablering av driftsselskap og eiersammensetning. April/mai 2009
- Beslutning og igangsetting av kai/tomt arbeid mai/Juni 2009
- Beslutning om anskaffelse av driftsutstyr. 30. juni 2009
- Ansettelse av daglig leder/nøkkelpersonell September 2009
- Start byggingsarbeid 01. oktober 2009
- Ansettelse/opplæring av øvrig personell januar 2010
- I gangkjøring og optimalisering av driftskonsept 01. mars 2010



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:

«REF»

Vår ref:

24668/2009

Arkivkode

194169/486

Dato

06.07.2009

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

NOT VASKERI

Plan- og bygningsloven § 93a

Møtereferat – Forhåndskonferanse vedr. Not vaskeri

Følgende saker var varslet som agenda:

1. Bygningsmassens utforming og eventuelle muligheter for endringer.
2. Redegjørelse for miljømessige forhold ved virksomheten

Møtetid og -sted

Sted/møtelokale
Kommunestyre salen

Dato
02.07.09

Møtedeltakere

Navn

Trond Pedersen (TP)
Einar Brendeløkken (EB)
Siri Kristine Pedersen (SKP)
Nils Pedersen (NP)
Roy Waage (RW)
Reidar Mæland (RM)
Bjørn Vidar Johansen (BVJ)

Rolle

Barlindhaug Utbygging AS
Nofi AS
Nabo
Nabos Observatør
Møteleder
Rådmann/Leder fagetat.
Byggesaksbehandler (referent).

Referat sendt til

Navn

Møte deltakerne

Trond Nordby

Knut Øystein Johansen

Rolle

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket.

Nabo

Bakgrunn for møte/forhåndskonferanse

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av bygningsmasse som skal benyttes til aktiviteter i forbindelse med not vaskeri. Tiltaket medfører brudd på gjeldende reguleringsplan, og er behandlet som dispensasjonssak. Naboer har hatt innvendinger til tiltaket. En nabo har klaget på vedtak fattet av Formannskapet i sak 50/09.

Møtet gjennomføres etter initiativ fra Nofi AS og Ordfører i Skjervøy kommune, med målsetning å redegjøre for faktiske forhold rundt tiltaket, samt se om det kan gjøres endringer, som naboer kan akseptere.

Saksliste**Innledning:**

RW ønsket velkommen til møtet og redegjorde for bakgrunn for møtet. Det ble også redegjort for de ulike deltakernes roller i saken og møtet.

Gjennomgang av innholdet i klage

SKP fikk anledning til å legge frem sine ankepunkter i saken.

Det er søkt om dispensasjon i forhold til feil reguleringsplan, som oppfattes som betenkelig og tillitsvekkende. Påpeker at det var hun som gjorde byggesaksbehandler oppmerksom på dette.

Har tidligere sendt klage/innvendinger, rekommandert, til SØK Nordby. Og fikk denne tilbake da SØK ikke hentet den ut fra posten.

Vil i utgangspunktet ikke akseptere at tiltaket bryter med reguleringsplanen.

Kjøpte huset sitt etter å ha gjennomgått reguleringsplan for området, og mener tiltaket vil ha negative konsekvenser for sin eiendom.

Viste for øvrig til klagen som er sendt inn i saken.

Redegjørelse for behandling av dispensasjonssøknaden

BVJ Redegjorde

- Tiltakshaver og SØK har søkt om dispensasjon fra feil reguleringsplan, som er uheldig. Men for smidig saksbehandling har byggesakskontoret påpekt dette til SØK, og informert om at dette ville bli korrigert og tatt med i saksbehandling. Dette er gjort.
- At SØK ikke henter ut rekommanderte sendinger, og dermed ikke mottar klager/innvendinger, er svært uheldig og bør ikke skje. Nå er klagen også sendt til, og mottatt av byggesakskontoret, og vil dermed bli behandlet.
- Ved vurderinger av dispensasjoner (brudd på reguleringsplaner), skal det gjøres helhetlige vurderinger av konsekvenser, ulemper og fordeler for omgivelser, naboer, tiltakshavere mv.
- Det skal foreligge *Særlige grunner* for å kunne dispensere (Pbl § 7), men det er ikke definert i regelverket hva som er særlige grunner. Det er gitt retningslinjer om at man skal gjøre helhetsvurdering som omtalt ovenfor.
- I denne saken er det gjort vurderinger som tilsier at konsekvensene tiltaket medfører, for omgivelsene, ikke er større enn det man må kunne forvente med gjeldende reguleringsplan.

Mellom tiltaket og Strandveien er det disponibelt areal som kan benyttes til næringsformål i tråd med gjeldende reguleringsplan. I terrenget vil et slikt tiltak ligge høyere enn omsøkte tiltak, og kunne ha gesimshøyde inntil syv meter. I forhold til bebyggelsen på oversiden av Strandveien, vil dette medføre at store deler av omsøkte tiltak vil bli skjult av en slik bygning.

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket og forslag til endringer

EB redegjorde for årsaken til at "tørketårnet" må være så høyt som omsøkt. Dette har bakgrunn i nødvendig høyde og areal for de maskiner som må benyttes for prosessene. Tilgjengelig teknologi medfører dette behovet, og det er dermed ikke mulig å senke takhøyden/gesimshøyden til "tørketårnet".

TP la frem forslag til endringer, og skisserte opp en mulig endring av takkonstruksjonen til tørketårnet under møtet. Denne endringen omfattet endring av møneretning, samt mulig redusering av arealet. Denne ble diskutert. **TP** brukte også situasjonsplan for å illustrerer hvordan utsikt vil bli påvirket som følge av tiltaket og foreslåtte endringer.

SKP tok forslaget til orientering, men ville ikke ta stilling til den under møtet, og ba om oppdaterte tegninger som synliggjør endring.

TP skal ordne reviderte tegninger og fotomontasje for å synliggjøre dette, samt redegjøre for rammene dette medfører.

(**Merkn. Ref.:** Dette ble utført av **TP**, og e-post ble sendt, 03.07.09, til Siri K. Pedersen og Roy Waage, med kopi til **BVJ** og **EB**)

Formål i tråd med gjeldende regulering?

SKP stiller spørsmålsteget ved om not vaskeri er et formål som kan defineres som *Lettere industri*.

BVJ informerte om at det ikke foreligger definisjoner for ulike typer industri eller andre virksomheter/formål. Det vil være en vurdering av om virksomheten "hører til" i området, om hvilken påvirkning og konsekvens virksomheten medfører for omgivelsene mv.

Det er en forutsetning at omgivelser ikke skal bli påvirket av blant annet lukt eller annen forurensning.

Det vil ikke være aktuelt med utslippstillatelse for kjemikalier eller annen forurensning.

Byggesaksbehandlers vurdering er at omsøkte virksomhet ikke skal medføre konsekvenser for omgivelser, betinget av at gjeldende krav etterkommes.

Videre er det vurdert at Skjervøy havn, lenge har vært og er, en havn som er rettet mot fiskeri- og industrivirksomheter. I så måte faller omsøkte tiltak inn i regulerte formål.

SKP mener at omsøkte tiltak er tyngre industri, og ikke hører hjemme midt i Skjervøy Sentrum. Man burde vurdert annen lokalisering, i tråd med § 15, i gjeldende reguleringsplan.

Forurensning og påvirkning for omgivelser

Det var lagt opp til at det skulle gis en presentasjon av forhold vedr. dette. Siri K. Pedersen hadde vært til stede under formannskapet, og hadde sett denne da. Hun avsto fra å se denne igjen.

Det ble redegjort at regelverket stiller krav til null utslipp, og at omgivelsene ikke skal påvirkes av lukt, som følge av virksomheten.

Konklusjon

SKP ønsket å vurdere informasjon og endringer som fremkom av møtet, og ønsket ikke å fatte en beslutning om klagen sin i møtet.

SKP vil ikke fatte beslutning før oppdaterte tegninger og referat etter møtet foreligger.

Det ble foreslått frist for tilbakemelding fra SKP, til fredag 17.07.09, Denne ble etter møtet endret til **fredag 10.07.09**. Bekreftet og godtatt av **SKP**.

Dersom klage ikke trekkes tilbake, eller **SKP** ikke gir tilbakemelding vil behandling av klagesaken fortsette i tråd med forvaltningslovens bestemmelser.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Skjervøy	05.07.2009	Bjørn Vidar Johansen

Det presiseres at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering mellom tiltakshaver og bygningsmyndighetene og at den således ikke gir søker formelle rettigheter i den videre saksbehandlingen. Det gis ikke tillatelser i en forhåndskonferanse.

Tilsvarende brev sendt til:

Knut Øystein Johansen	Strandveien 77	9180	SKJERVØY	
Nofi AS	Postboks 4404	9100	KVALØYSLETTA	Pr. e-post
Siri Kristine Pedersen	Strandveien 73	9180	SKJERVØY	Pr. e-post
Siv. ing Tore Nordby	Ringveien 101	9018	TROMSØ	
Barlindhaug Utbygging AS	Postboks 6154	9291	TROMSØ	Pr. e-post
Henry Sletten	Ringveien 99	9018	TROMSØ	

Intern kopi:

Roy Lennart Waage

Yngve Volden

Reidar Mæland

Siv.ing. Tore Nordby
Henrik Wergelandsvei 13
9007 Tromsø

Kto. 4750-1889608
Org.nr. 965 482 253
Tlf. 414-46549

Til Adr.

Tromsø 09.076.09

VEDR. OPPFØRING REDSKAPSLAGER OG SERVICEBYGG.

Det vises til tidligere tilsendt nabovarsel dat. 22.04.09.

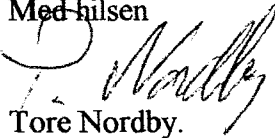
Ved en beklagelig feil er det på nabovarsel ikke markert at det søkes om disp. fra regulert gesimshøyde.

Byggehøyden overstiger regulert gesimshøyde på den høyeste delen på Servicebygget, for et areal ca. 150 m2.

Dispensasjonssøknaden gjelder kun denne delen av prosjektet.

For evt. Spørsmål bes kontaktet Skjervøy kommune direkte.

Med hilsen



Tore Nordby.

Brevet sendes rek. Til:

Multipartner Nord A/S. Smaragdveien 14, 9022 Krokeldal
Skjervøy Kommune , 9180 Skjervøy
Kristine Pedersen, Strandveien 73, 9180 Skjervøy
Johan Pedersen, Strandveien 55, 9180 Skjervøy
Naustet Boliger, Rønning Østgaardsvei 25, 9180 Skjervøy
Skjervøy kommune Industriparken, 9189 Skjervøy
Trygve Nilsen, Strandveien 71, 9189 Skjervøy
Robertsen & Slotnes A/S, 9180 Skjervøy

Siri K. Pedersen
Strandveien 73
9180 Skjervøy

09.07.09

Formannskapet i Skjervøy kommune
Postboks 145
9180 Skjervøy

Opprettholdelse av klage på vedtak i sak nr. 38709

Jeg velger å opprettholde min klage på overnevnte sak da det ikke ble lagt frem noen løsninger på forhåndskonferansen som jeg er tilfreds med.

Vennlig hilsen



Siri K. Pedersen



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
58/09	Skjervøy Formannskap	22.07.2009

Søknad om lån til omstilling - Skjervøy Diesel A/S

Vedlegg:

Søknad fra Skjervøy Diesel A/S
Regnskap
Skatteattest

Rådmannens innstilling

Næringsutvalget gjør følgende vedtak:

1. Skjervøy Diesel A/S innvilges et lån stort kr. 250.000,- til omstillingsprosjektet bygging av ny slippvogn. Lånet dekkes fra utviklingsfondet. Lånet er et kortsiktig lån som skal i sin helhet tilbakebetales innen utgangen av 2011.
2. Lånet utbetales ved dokumentasjon av tiltakets oppstart samt undertegnet låneavtale.
3. Vedtaket er gyldig i 3 mnd.
4. Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Saksopplysninger

Skjervøy Diesel AS er en mekanisk bedrift som tilbyr tjenester til fiskeflåten, oppdrettere, anleggsentreprenører og andre som måtte ha disse behovene. Hovedmarkedet er fiskeflåten i regionen men også fra andre regioner. Innen hovedmarkedet har den større flåten vært hovedbestanddelen. Dette er endret da større båter søker nå til større havner hvor man lettere får tak i spesialkompetanse og deler. Bedriftens fokus er derfor i dag mindre og mellomstore båter. Eksisterende slipp er urasjonell og ikke dimensjonert for den mindre og mellomstore flåten.

Slippen som eies av Industriparken har alle installasjonene klare, men mangler vogn til skinnegang. Dette er et prosjekt bedriften hadde planlagt gjennomført på et senere tidspunkt.

Imidlertid har fiskeri- og finanskrisen ført til at de ser behov for å framskynde prosjektet. På grunn av endring i markedet er bedriften i en kritisk fase og må omstille seg umiddelbart. Det viktigste tiltaket slik bedriften ser det er å få bygget slippvogna. Slippvogna skal eies av Skjervøy Diesel A/S.

Kostnadene for å bygge slippvogna utgjør kr. 571.600,-

Finansieringsplan:

Lån fra Skjervøy kommune- Utviklingsfondet	kr. 250.000,-
Egenfinansiering/ egeninnsats	kr. 321.600,-

Viser til vedlagte søknad.

Vurdering

Rådmannen ser det som svært viktig at man i det maritime senteret Skjervøy innehar en mekanisk bedrift som kan tilby service til alle deler av fiskeflåten. I så måte er Skjervøy Diesel AS av stor betydning. Rådmannen har i sin innstilling gått ut over gjeldende praksis i forhold til retningslinjer for tildeling av midler fra utviklingsfondet. Retningslinjene gir imidlertid rom for avvik i enkelte tilfeller.

Rådmannen innstiller derfor at lånet skal være kortsiktig med en tilbakebetaling innen utgangen av 2010. Normale tilbakebetalingsvilkår for lån fra utviklingsfondet har vært 6 år. Rådmannen ser på omsøkte omstillingsprosjekt som et strakstiltak som vil være av stor betydning for bedriftens videre eksistens.