

Vedlegg 1
15/1070

INGENIØR
JARLE BERGHEIM NUF

NO 991 865 616 MVA

konto: 4570.1237580/ 1206.4089151

Tlf. 76142312 / 90642312

Fax: 76142485 mail:jarle.bergheim@hotmail.com

Boks 185 , 8483 Andenes

Andøy Kommune
Byggesakskontoret
8480 Andenes

Andenes 23.09.2015

Bruksendring Tore Hundsgt. 7 . Gnr. 54 bnr. 16
Div. dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel

Jeg viser til avholdt forhåndskonferanse med referat og deres brev av 16.09.2015.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene om parkeringsareal og generelt uteareal på eiendommen.

Det søkes også om tillatelse til å bygge balkong over kommunal grunn mot øst (Prinsensgt.) og mot sør over fortau.

I den forbindelse søkes alternativt om å feste/ kjøpe grunn mot øst i ca. 4-5 m. bredde fra yttervegg. Se vedlagte skisse.

Vennlig hilsen


Jarle Bergheim

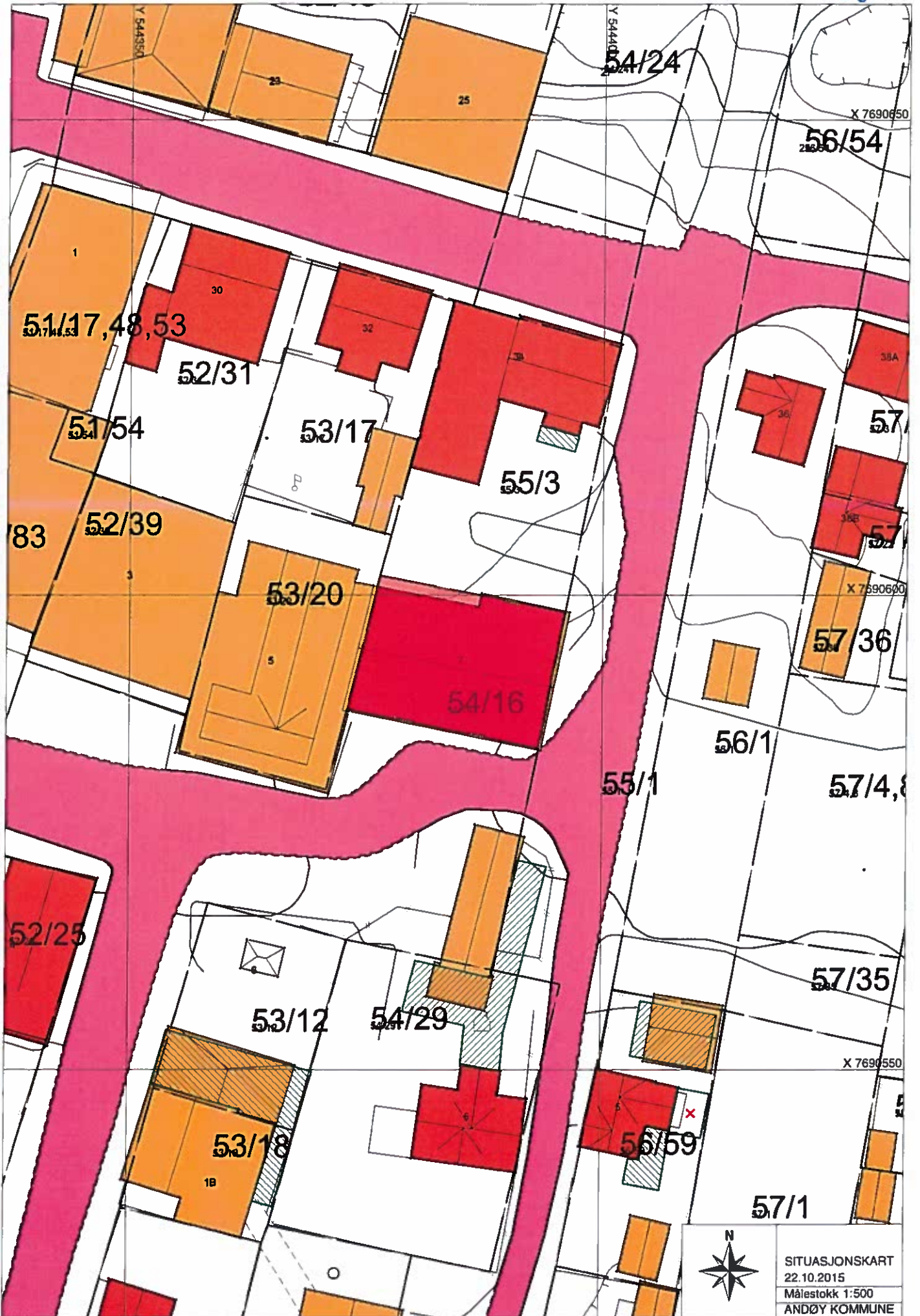
/Kopi: Eli og Røger Jonassen



**Andøy
kommune**

Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 07.08.2015

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles separat hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.



UTDRAG AV BESTEMMELSENE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

- Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

Følgende vilkår må være oppfylt før fradeling til fritidsbebyggelse kan godkjennes:

- Tabellen angir hvilke områder det kan tillates fradelt nye tomter.
- Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dersom området ikke inngår i reguleringsplan skal søknader om fradeling sendes Sametinget og Fylkeskommunen på høring.
- Tomter skal ha god arrondering og arealbruk
- Lovlig atkomst og godkjent avkjørsel
- 1 parkeringsplass, både vinter og sommer

Utnytting og bebyggelse:

- Det tillates 1 hovedhytte pr tomt.
- Største bebygd areal for hytte og uthus innenfor de enkelte byggeområdene er angitt i tabellen.
- For områder som ikke inngår i tabellen er max BYA pr tomt 100 m² pr hytte og 25 m² for uthus.
- Bebyggelse skal plasseres mer enn 20 meter fra fulldyrka, overflatedyrka mark og innmarksbeite.
- Bebyggelse og atkomstveger skal tilpasses omkringliggende landskap, eksisterende bebyggelse og terrenget. Bebyggelse skal tilpasses stedlige omgivelser ved valg av materialer og farge.
- Vann kan ikke legges inn før utslippstillatelse foreligger.
- Inntil 300 m² av tomte tillates midlertidig gjerdet inn i beitesesongen. Gjerder skal ikke utgjøre risiko for husdyr.

2.5 Sentrumsformål

- Største tillatte mønehøyde er 13 m
- Maks %BYA=80% for hotell/overnatting
- Maks %BYA=60% for tjenesteyting, bevertning, forretning, kontor, herunder kombinert med bolig
- Maks %BYA=45% for bolig
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m²
- Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal pr boligenhet, takoverbygde uteplasser inngår

2.6 B/FT 1 Sløyken

Området kan nyttes til bolig og fritids- og turistformål, herunder hotell/overnatting. Tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 kan ikke gis før området inngår i detaljreguleringsplan.

2.7 Områder for fritids- og turistformål

I områder som er vist med plankrav K, kan tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 gis iht kommuneplan. Underformål og utfyllende bestemmelser for hvert område iflg tabellen.

	Område	Underformål og utfyllende bestemmelser	Plan-krav
FT1	Andenes sør	Campingplass, utleiehytter tillates ikke bygd	K
FT2	Bleik	Campingplass. Utleiehytter tillates ikke bygd.	K
FT3	Stor-Sandnes	Campingplass. Utleiehytter tillates ikke bygd.	K
FT4	Kvalnesbrygga	Overnatting, dykkersenter	K
FT5	Medby	Fiskecamp	DR
FT6	Dverberg havn	Overnatting	K



ANDØY KOMMUNE

Teknisk enhet

Notat

Fra: Teknisk enhet v/Arne Chr. Blix
Til: Rådmannen

FS-SAK 068/15, SØKNAD OM BRUKSENDRING, DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN OG SALG AV KOMMUNAL EIENDOM - TORE HUNDS GATE 7 (TH7)

I formannskapetets møte 02.11.15 ble det under behandlingen av sak 068/15 stilt en del spørsmål til/bedt om ytterligere redegjørelse av forhold knyttet til saken.

Det presiseres at de forhold som formannskap og kommunestyre inviteres til å fatte beslutning om gjelder salg av kommunal grunn, samt dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Øvrige forhold knyttet til bruksendring og ordinær byggesaksbehandling foretas av administrasjonen.

SALG AV KOMMUNAL GRUNN

Eiendommen som bygget ligger på er nesten 100 % bebygd, og i brev av 23.09.15 fra ansvarlig søker søkes det om tillatelse til å bygge balkong over kommunal grunn både mot øst (mot Prinsens gate) og mot sør over fortau. Det søkes alternativt om å få feste/kjøpe grunn mot øst i en bredde på 4 - 5 m. Det søkes ikke om feste/kjøp av grunn mot sør.

Bakgrunnen for ønsket om feste/kjøp av grunn synes å være en muliggjøring av bygging av balkong. Tillatelse til bygging av balkong er i utgangspunktet en del av den administrative behandlingen av byggesaken og gjelder bl.a. fasadeendring.

Det er vanskelig å vurdere salg av grunn som omsøkt uten å samtidig å ta inn i vurderingene søknaden om bygging av balkonger. Bygging av balkonger som omsøkt vil skje over kommunal grunn som er disponert til veigrunn, noe som i utgangspunktet er uheldig.

Etter befaring og samtaler med tiltakshaver 13.11.15 er vi kommet til at for å kunne realisere ønsket om bygging av balkonger mot øst (og sør) bør eierne av TH7 få mulighet til å kjøpe grunn under balkongene. I samtalen fant vi å kunne enes om en "stripe" mot øst på 3 m og en "stripe" mot sør på 2 m ville være tilstrekkelig.

Ut fra dagens trafikale forhold i området kan dette være noe ugunstig, men teknisk enhet ser det som mulig å gjennomføre. Det er videre ønskelig å få til en gjennomgang av krysset Tore Hunds gate/Prinsens gate i en reguleringsplanprosess i området. Vårt mål i den forbindelse vil være å stenge dette krysset for biltrafikk.

Vi anbefaler derfor, etter en revurdering av saken, at **"Kommunestyret innvilger salg av kommunal grunn øst (3 m) og sør (2 m) for bygget i Tore Hunds gate 7"**.



ANDØY KOMMUNE

Teknisk enhet

DISPENSASJON FRA BESTEMMELSENE I KOMMUNEPLANENENS AREALDEL

I kommuneplanens arealdel er tomta angitt til sentrumsformål, noe som åpner for kombinert formålsbruk bl.a. med forretning og boligbebyggelse som det her er snakk om.

Sentrumsformål omfatter også nødvendige grøntareal og parkering til bebyggelsen.

På grunn av at tomta er bebygd nesten 100 % søkes det om dispensasjon for manglende parkering og uteoppholdsareal, jf. pkt 2.5 *Sentrumsformål* i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Her stilles det bl.a. krav om:

- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m².
- Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal pr. boligenhet, takoverbygde uteplasser inngår.

Uteoppholdsareal

Det er ikke mulig å etablere egne uteoppholdsarealer for leilighetene utover det som loses ved eventuell bygging av balkonger. Dette mener vi er uproblematisk og anbefaler derfor at kommunestyret forholder seg til formannskapetets innstilling og innvilger dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om krav til 25 m² uteoppholdsareal pr boligenhet.

Parkeringsplasser

Det er heller ikke mulig å løse kravet om parkeringsplasser på egen grunn. Også her er det mulig å innvilge dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, men teknisk enhet vil anbefale at dette skjer gjennom et "frikjøp".

I plan- og bygningslovens § 28-7, 3. ledd heter det:

"Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg."

Videre heter det:

"Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd."

I kommuneplanens arealdel er det ikke tatt inn bestemmelser i tråd med PBL § 28-7.

Frikjøpsordning har vært oppe til behandling tidligere, senest i KS-sak 051/08, men saken ble da trukket fra sakslisten. Det foreligger derfor ikke noe klart regelverk for forholdet.

Teknisk enhet er likevel av den formening at det i forbindelse med innvilgelse av en dispensasjon kan stilles vilkår om "frikjøp". Vi anbefaler derfor at formannskapetets innstilling legges til grunn for vedtaket slik at det innvilges dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om minimum 1 parkeringsplass pr 100 m², og at tiltakshaver derfor tilbys frikjøp fra kravet om i alt 5 parkeringsplass til en sum av kr 50 000,- pr. plass.

13.11.15 Arne Chr. Blix