

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Saksliste

Møtested:
Kommunestyresalen

Møtedato:
15.03.2018

Kl.
09:00

Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
21/18	18/659 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.02.18
22/18	18/403 SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL FRØYA AS
23/18	18/431 OPPFØLGING AV SKJENKESTED HOTELL FRØYA
24/18	17/1587 GNR 26 BNR 165 BYGGESAK
25/18	16/721 GNR 3 BNR 88 OG 89 KLAGE - DISPENSASJON KOMMUNEPLAN OG PBL. § 1-8 FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE
26/18	16/3741 GNR 28 BNR 46 KLAGE - DISPENSASJON GARASJE, SJØHUS, FLYTEBRYGGE MV.
27/18	17/2867 LEICA AS - SØKNAD OM TO NYE LOKALITETER TIL AKVAKULTUR FOR TARE - LANGØY OG SYNSTØY
28/18	16/1531 REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA KOMMUNE
29/18	16/3510 GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY
30/18	17/919 GNR 55 BNR 123 BYGGESAK

31/18	17/1717 GNR 27 BNR 7 DELINGSSAK
32/18	17/1866 GNR 59 BNR 1 DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSBOLIGTOMTER, DYRØY
33/18	17/2327 GNR 2 BNR 49 DISPENSASJON FRA UTNYTTETESGRAD REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER FOR HÅVIKA HAVSGÅRD
34/18	17/2366 GNR 10 BNR 3 DELINGSSAK
35/18	17/2595 GNR 26 BNR 167 DISPENSASJON FRITIDSBOLIG
36/18	17/3000 GNR 19 BNR 6 DISPENSASJON FRA KOMMUNDELPLAN SISTRANDA OG KRAV OM REGULERINGSPLAN
37/18	17/3264 GNR 65 BNR 235 DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV 2. ETG PÅ BRYGGE. REGULERINGSPLAN MAUSUND HAVNEOMRÅDE
38/18	17/3389 GNR 26 BNR 185 BYGGESAK
39/18	18/86 GNR 8 BNR 255 BYGGESAK
40/18	18/293 GNR 64 BNR 356 BYGGESAK
41/18	18/661 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 09.03.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

Det bes om at spørsmål som ønskes besvart under møtet må være overlevert ordfører/leder med kopi til politisk sekretariat senest 1 uke før møtet, fortrinnsvis på e-post. Dette med bakgrunn i en mer effektiv møteavvikling.

Ap og Sv har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom A.

Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom C.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.03.2018	Arkivsaksnr: 18/659	Sak nr: 21/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
21/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.02.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 15.02.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 15.02.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/403	22/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Nina Nilsen Espnes	U63	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
22/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
/	Kommunestyret	

SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL FRØYA AS

Forslag til vedtak:

Frøya kommune godkjenner at Hotell Frøya AS får utvidet sin serverings- og skjenkebevilling til også å gjelde i nyåpnet restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse.

Dette kommer som et tillegg til vedtak gjort i Frøya kommunestyre 23.06.2016 i sak 131/16.

Vedlegg:

Søknad fra bevillingshaver datert 08.02.18
Plantegning av omsøkt område

Øvrige vedlegg: (ikke vedlagt)

Midlertidig brukstillatelse

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 23.06.2016 følgende enstemmige vedtak:

Hotell Frøya AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.

Hotell Frøya AS, 7260 Sistranda, gis skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.

Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom "Grotten" i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.

Bevillingen gjelder fra kommunestyrets vedtak og til og med 30.09.20.

Skjenketiden fastsettes i samsvar med kommunens retningslinjer vedtatt i KST- sak 121/16 den 23.06.16.

Valborg Bekken f.01.01.76 godkjennes som skjenkestyrer.

Lena Fillingsnes Antonsen f. 13.04.85 godkjennes som stedfortreder.

Begge har avlagt og bestått kunnskapsprøve om alkoholloven.

Valborg Bekken og Lena Fillingsnes må levere skatteattest innen utgangen av oktober 2016.

Bevillingen ble gitt med forbehold om at skjenkestyrer og stedfortreder leverte skatteattest innen utgangen av oktober 2016. Skatteattestene er mottatt, og bevillingen er fullt innvilget.

Siden vedtaket ble fattet har Hotell Frøya AS bygd på en ekstra etasje på toppen av eksisterende bygg på 450 kvm. Det søkes derfor om utvidelse av eksisterende serverings- og skjenkebevilling i hele toppetasjen, samt utvendig terrasse.

Hotell Frøya AS har fått en midlertidig utvidelse av det omsøkte område som gjelder frem til 31.03.2018.

Vurdering:

På bakgrunn av dette godkjenner Frøya kommune at Hotell Frøya AS gis permanent utvidelse av sin serverings- og skjenkebevilling i restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse jfr vedlagte plantegning. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/431	23/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Nina Nilsen Espnes	U63 &58	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
23/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

OPPFØLGING AV SKJENKSTED HOTELL FRØYA

Forslag til vedtak:

Hotell Frøya AS tildeles én prikk for brudd på § 4-3 i alkoholloven.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriften § 10-3

Saksopplysninger:

Frøya kommune har blitt gjort oppmerksom på at Hotell Frøya AS har skjenket alkohol i deres nyåpnet restaurant/bar i påbygd toppetasje, uten at det har blitt søkt om utvidelse av skjenkeområde. I Hotell Frøya's bevillingsvedtak står følgende: «*Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom «Grotten» i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr.tegninger.*»

Hotell Frøya AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 15.02.18. Frøya kommune har ikke mottatt skriftlig uttalelse.

Vurdering:

Brudd som fremkommer i saksopplysningene ovenfor tilsier at bevillingshaver tildeles én prikk jfr Alkoholforskriftens § 10-3, som sier:

Følgende overtredelser fører til tildeling av én prikk:

- *brudd på vilkår i bevillingsvedtaket, jf. alkoholloven § 3-2 og § 4-3*

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/1587	24/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Otto Falkenberg	GNR 26/165	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
24/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 26 BNR 165 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA). Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m2.

Vedlegg:

Reguleringsplan
Redegjørelse rev. Søknad og dispensasjon
Situasjonsplan tomt
Plantegning og fasader

Saksopplysninger

Kirsti Mathisen har sendt søknad om tillatelse til tiltak som innebærer oppføring av garasje/carport/bod/vaskerom som er forbundet med boligen med levegg, samt mindre tilbygg og ombygging av eksisterende bolig på gnr 26 bnr 165. Planbestemmelsene for reguleringsplan Storbåtbukta angir maks. tillatt bebygd areal til 95 m2 BYA (75m2 for bolig og 20 m2 for garasje). Det omsøkte tiltaket innebar en øking av BYA med ca. 75 m2 til 170 m2 BYA og det ble derfor søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA.

Tiltaket ble påklaget av Uttian Utvikling AS og Olav Stolpnes som eiere av grunneiendommen for Storbåtbukta (26/19) og fradelt naboeiendom (26/187). De framholdt at tiltaket ville begrense utsynet betydelig retning sør for nabotomt 26/19 og at det var av en slik størrelse at det legger føring for framtidig utbygging på området.

Tiltakshaver har i ettertid redusert tiltaket ved at garasjen og tak over terrasse er tatt ut. Carport/bod/vaskerom er dermed ca. 31 m2. I tillegg tilbygg med overdekket inngangsparti på ca 10 m2. Totalt tillegg i BYA blir da ca. 41 m2.

Storbåtbukta ble opprinnelig planlagt som et område for fritidsboliger med hustyper spesielt uttegnet for området. Området besto av konsentrert bebyggelse men mindre «rorbuer» og noe større «skipperhus». «Skipperhusene» har et bebygd areal på 75 m2. Eiendommen 26/165 er den eneste som hittil er bebygd med «skipperhus».

I ettertid ble planen endret slik at det nå er tillatt med både fritidsboliger og boliger. I forbindelse med planendringen ble det ikke gjort noen endring av bestemmelsene. «skipperhusene» er nøkternt utformet med redusert takhøyde (i forhold til boligkrav) i 1. etasje, 3 soverom og en bod i 2. etasje under skråtak med redusert knevegghøyde, 1 felles bad/vaskerom i 1. etasje.

Vurdering

Tiltakshaver kjøpte huset ferdig for bruk som permanent bolig. Hun har i ettertid erfart behov for enkelte endringer. Inngangspartiet var plassert mot sørøst og utsatt for vind og regn. Inngangspartiet ønskes flyttet og etablert med overdekning i forbindelse med et tilbygg av et mindre disponibelt rom/gjesterom. Vaskerom ønskes adskilt fra bad og det er behov for utvendig bod og biloppstillingsplass under tak.

Det reduserte tiltaket anses å være en nøktern løsning på disse behovene. Økingen på 21 m2 BYA ut over det som er hjemlet i bestemmelsene anses som rimelig i forhold til å få eiendommen til å fungere som en fullverdig bolig. Totalt vil tiltaket da få en BYA på 116 m2. Eiendommens størrelse er 1262 m2

Til orienterende sammelikning vises også til kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger som angir maks. BYA på 25% av totestørrelse. Dette innebærer tillatt BYA inntil 200 m2 av en maks. totestørrelse på 800 m2.

Mht. nabomerknad er det åpenbart at enhver ny bebyggelse vil begrense utsyn fra bakenforliggende tomt(-er). I dette tilfelle anses nærliggende tomter fortsatt å ha fritt utsyn i flere retninger, og bare en begrenset sektor blir berørt av det omsøkte tiltaket. Rådmannen anser derfor at det ikke er grunnlag for å gi klager medhold. Tiltakshaver har dessuten redusert sitt tilbygg i forhold til opprinnelig søknad. Tilbygget er utformet med flatt tak. Dette er i strid med planbestemmelse, men anses som akseptabelt da tilbygget har god arkitektonisk utforming og er av begrenset størrelse. Flatt tak vil også, til en viss grad, innebære mindre stengsel av utsyn fra nabo.

Rådmannen vil derfor anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA i samsvar med søknad.

Forhold til overordna planverk:

Tiltaket er i samsvar med planformål

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	16/721	25/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Sondre B. Bakke	GNR 3/88, 89	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
68/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
25/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 3 BNR 88 OG 89 KLAGE - DISPENSASJON KOMMUNEPLAN OG PBL. § 1-8 FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 17.08.2017, sak 68/17, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 68/17

Vedtak:

1. Det gis tillatelse til utbygging av eksisterende naust som omsøkt. Tillatelsen gis under forutsetning av at det foretas grensejustering mellom bnr. 88 og 89, slik at naustet blir liggende inn på en av eiendommene. Det forutsettes at det utvidede naustet oppfyller kravene i bestemmelsene i kommuneplanen for utforming av naust.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

4. Det gis ikke tillatelse til utlegging av flytebrygge for eiendommene Gnr. 3, bnr. 88 og 89 som omsøkt, i henhold til søknad om tiltak, datert 13.03.2016.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer

5. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelen ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer

Vedlegg:

1. Klage, 06.09.2017
2. Legeerklæring, 01.09.2017
3. Samtykke, 22.02.2018

4. Melding om vedtak, 23.08.2017
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 17.08.2017
6. Søknad med vedlegg, 13.03.2016
7. Søknad om dispensasjon, 02.03.2017
8. Utfyllende kommentarer fra søker, 22.06.2017
9. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
10. Situasjonsplan
11. Brev fra Kystverket, 22.06.2016
12. Oversendelse av dispensasjonssøknad til Fylkesmannen, 23.08.2017
13. E-post fra Fylkesmannen, 18.10.2017

Saksopplysninger:

Arne Liamo søkte 13.03.2016 om tillatelse til utvidelse av eksisterende naust på fritidseiendommene gnr. 3 bnr. 88 og 89, samt utlegg av flytebrygge som skal tjene begge eiendommene. Søknad om dispensasjon ble inngitt 03.03.2017. Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.2017, som sak 68/17. Utvalget innvilget på visse vilkår søknaden om dispensasjon for utvidelse av eksisterende naust, mens søknaden om dispensasjon for utlegg av flytebrygge ble avslått. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Arne Liamo ved brev datert 02.03.2017. Arne Liamo har påklaget vedtaket på vegne av eierne av gnr. 3 bnr. 88 og 89 ved brev av 06.09.2017.

Klagen:

Klager finner kommunens vedtak urimelig. Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad sett sammenhengen mellom utvidelsen av sjøhuset for å gi plass til to båter og etablering av flytebrygge i umiddelbar nærhet av sjøhuset. Naust og flytebrygge er avhengige av hverandre. Flytebryggen vil gi båtene en trygg fortøyning og en sikkerhetsmessig forsvarlig ombord- og ilandstigning.

For å kunne operere to båter uten flytebrygge vil et nytt båtutlegg måtte etableres parallelt med det eksisterende. Topografien i området vil gi et nytt båtutlegg enda vanskeligere forhold for ombord- og ilandstigning enn dagens båtutlegg, og det vil til nød være forsvarlig å bruke et slikt båtutlegg i tiden rundt høyvann.

Båt brukes primært til fiske, og utstyr som garn, torskeruser, teiner og annet utstyr bringes daglig om bord og i land. Når ankomst til båt skal skje via et bratt, glatt og sleipt svaberg dekket med tang, er det forbundet med en viss risiko å "fote seg" samtidig som fiskeutstyr skal "balanseres" om bord. Som det framgår av søknaden er dagens båtutlegg spesielt utfordrende for barn og eldre. Flere har havnet i sjøen ved ombord- og ilandstigning. Dette synes nedtonet eller bagatellisert i rådmannens saksframstilling til vedtaket.

Klager kan ikke forstå hvorfor en utvidelse av naustet gir klart større fordeler enn ulemper, mens flytebryggen ikke gjør det. For allmennheten vil et utvidet naust være mer til hinder for fri ferdsel enn dagens naust, mens en flytebrygge ikke vil være til hinder. Flytebrygga vil tvert imot kunne øke allmennhetens interesser i området ved å gjøre for eksempel bading enklere. Flytebrygga vil ikke være til ulempe verken for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskapet eller allmennheten. Flytebryggen vil ivareta hensynet til sikkerhet og tilgjengelighet, noe som etter loven skal vektlegges ved dispensasjonsvurderingen. Verken statlige aktører eller naboer har innvendinger mot tiltaket.

En flytebrygge for to båter vil føre til hyppigere bruk av hyttene, noe næringslivet på Frøya vil nyte godt av gjennom økt handel.

Som et nytt moment viser klager til at han har fått påvist artrose i venstre hofte. Sykdommen gir nedsatt bevegelighet og varierende grad av smerter. Kirurgi og skifte av hofte kan være siste utvei. Ombord- og ilandstigning ved båtutlegget har blitt mer krevende og farefullt det siste året. Klager anfører at personlige/helsemessige hensyn kan vektlegges noe i en sak som vipper den ene eller andre veien.

I samfunnsdelen til kommuneplanen heter det blant annet at det på Frøya skal være gode forutsetninger for å kunne ha et aktivt liv til lands og til vanns, at det skal stimuleres til levende grender og øysamfunn og legges til rette for et mangfold av fritidsaktiviteter på og ved sjø. Dette blir lett flokler om ikke kommunen mener noe med innholdet i planen.

Klager har ikke noe imot at andre brukere får tilgang til flytebrygga, slik mindretallet i hovedutvalget foreslo i møtet 17.08.2017. Subsidiært ber klager om at det gis midlertidig dispensasjon for å anlegge flytebrygge inntil det eventuelt etableres et småbåtanlegg i rimelig nærhet.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

Flytebryggen klagen gjelder er søkt utlagt i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Omsøkte flytebrygge er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. Omsøkte flytebrygge skal nyttes til fritidsformål og er i strid med arealformålet LNF.

For den omsøkte flytebryggen kreves det derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom *"hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den

forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 17.08.2017 ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 3 bnr. 88 og 89, mens det på visse vilkår ble innvilget dispensasjon for utbygging av eksisterende naust.

Vedtaket punkt 4 og 5 om flytebrygge lyder:

"Det gis ikke tillatelse til utlegging av flytebrygge for eiendommene Gnr. 3, bnr. 88 og 89 som omsøkt, i henhold til søknad om tiltak, datert 13.03.2016. (...)

Vedtaket fattes i medhold av pbl. §19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelen ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (...)"

Hovedutvalgets vedtak ble beklageligvis gitt uten at regionale og statlige høringsinstanser på forhånd var gitt anledning til å uttale seg, slik loven krever i pbl. § 19-1. Det framgår av nevnte bestemmelse at "[r]egionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8". Innvilgelse av dispensasjon uten at høringsinstansene på forhånd har fått anledning til å uttale seg, vil kunne være å anse som en saksbehandlingsfeil som gjør dispensasjonsvedtaket ugyldig. For å rette opp feilen ble saken i etterkant av hovedutvalgets vedtak sendt Fylkesmannen for høring ved brev 23.08.2017.

Det framgår av Fylkesmannens svar i e-post av 18.10.2017 at Liamos dispensasjonssøknad ikke ble vurdert å komme vesentlig i konflikt med Fylkesmannens sektorområder, og at saken anses som avsluttet fra Fylkesmannens side. Rådmannen legger etter dette til grunn at feilen i form av manglende høring i forkant av vedtaket er rettet opp, slik at vedtaket om dispensasjon for utvidelse av eksisterende naust derfor er gyldig. Når det gjelder avslaget på søknaden om dispensasjon for flytebrygge, antas det ikke å være en saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på resultatet at spørsmålet om dispensasjon ikke på forhånd ble forelagt høringsinstansene, da kommunen uansett ikke ønsket å innvilge dispensasjon for flytebryggen. For øvrig vises det til at det framgår av Fylkesmannens e-post at Fylkesmannen forutsetter at Frøya kommune oversender nye dispensasjonssøknader for høringsuttalelse før det fattes vedtak i saken.

Slik rådmannen vurderer det, vil natur- og friluftshensynene som byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet skal ivareta bli satt til side om det gis dispensasjon for omsøkte flytebrygge. Flytebryggen vil være med på å privatisere strandsonen i et område som fra før har relativt få inngrep i naturen. Slik rådmannen vurderer det, vil en flytebrygge virke mer privatiserende enn det en utvidelse av dagens naust vil. Det at området i dag skal være lite brukt av allmennheten tillegges liten vekt, da kommunens dispensasjonsvurdering og arealbruk må skje i et langsiktig perspektiv.

Søknaden om dispensasjon for flytebrygge er begrunnet med at en flytebrygge vil gi en sikker og enklere ombordstigning og ilandføring fra båt av personer og utstyr, samt at flytebryggen vil gi mulighet for sikker fortøyning av to fritidsbåter.

I saksutredningen til hovedutvalgets vedtak av 17.08.2017 skriver rådmannen følgende om dispensasjon for omsøkte flytebrygge:

"Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådt i kraft 2011 vist en streng holdning til utlegging av flytebrygger for noen få båter. Det har vært en klar holdning at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg som vist i kommuneplanens arealdel. Selv om det kan synes "urimelig" at man ikke får godkjent flytebrygge for 1-2 båter med bakgrunn i vanskelige forhold i strandsonen for ombord- og ilandstigning, så må man håndheve disse bestemmelsene strengt. Dette ut fra at dersom man gir tillatelse til slike anlegg så vil dette danne presedens for lignende søknader.

Med bakgrunn i ovenstående forhold vil rådmannen innstille på at det ikke gis dispensasjon for utlegging av flytebrygge som omsøkt."

Rådmannen kan ikke se at topografien i strandsonen på de to fritidseiendommen er mye vanskeligere enn det som ellers er vanlig for fritidseiendommer mange steder i kommunen. En innvilgelse av søknaden vil derfor kunne medføre en uheldig presedensvirkning. Klager har vist til kommuneplanens samfunnsdel, hvor det blant annet framgår at det på Frøya skal være gode forutsetninger for å ha et aktivt liv til lands og til vanns, og at det skal legges til rette for et mangfold av fritidsaktiviteter på og ved sjø. Det ligger ikke i dette at alle som har fritidseiendommer med vanskelig tilgang til sjøen skal ha krav på dispensasjon for å anlegge flytebrygge. Rådmannen kan heller ikke se at det er en nødvendig sammenheng mellom naust og flytebrygge, slik klager har vist til.

Klager har videre vist til at han har fått påvist artrose i en hofte, og at dette gjør ombord- og ilandstigning vanskeligere for ham. I forarbeidene til plan- og bygningsloven framgår at det kan tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen at det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, men det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242. Dette har sammenheng med at arealbruk fastlegges og byggetiltak oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet som oftest er skiftende. Rådmannen har forståelse for klagers ønske om å ha lett tilgang til sjøen, men vurderer det fortsatt slik at fordelene for klager og andre som skal benytte flytebryggen ikke er klart større enn ulempene en dispensasjon vil medføre.

I dispensasjonsvurdering har rådmannen sett hen til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet å støtte seg til. I henhold til pbl. § 19-2, fjerde ledd skal særlig vekt legges på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Rådmannen kan videre ikke se at det er aktuelt å gi dispensasjon på vilkår av at det skal tilrettelegges for at andre brukere skal få tilgang til flytebrygga eller at det er grunnlag for å innvilge midlertidig dispensasjon.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at fordelene ved å dispensere ikke vil være klart større enn ulempene, samt at en flytebrygge som omsøkt vesentlig vil tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for dispensasjon for omsøkte flytebrygge vurderes ikke å være oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	16/3741	26/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Sondre B. Bakke	GNR 28/46	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
102/17	Hovedutvalg for forvaltning	07.09.2017
26/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 28 BNR 46 KLAGE - DISPENSASJON GARASJE, SJØHUS, FLYTEBRYGGE MV.

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, samt flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje og ned til sjøhus/sjå på gnr. 28 bnr. 46 som omsøkt.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene, samt at dispensasjon vil tilsidesette arealformålet i kommuneplanens arealdel og hensynet bak pbl. § 1-8.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 07.09.2017 sak 102/17

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. §1-8 til oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, samt flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje og ned til sjøhus/sjå på gnr. 28, bnr. 46, som omsøkt.
2. HFF ser positivt på at søknaden på det omsøkte tiltaket er Næringsformål.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens §19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig mindre enn fordelene, og vil ikke tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.
4. Er ikke tiltaket gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, faller dispensasjonen bort.
5. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen

Vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Vedlegg:

1. Klage, 27.09.2017 og 05.12.2017
2. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 07.09.2017
3. Melding om vedtak til søker, 12.09.2017
4. Brev til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 12.09.2017
5. E-post fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 18.10.2017
6. Dispensasjonssøknad, 18.12.2016
7. Utsnitt kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Martin Sæther søkte 18.12.2016 om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje ned til sjøhus/sjå. Garasjen er ment til eget bruk, mens øvrige tiltak er tenkt brukt til næringsvirksomhet i form av utleie til fisketurister.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i Frøya kommune i møte 07.09.2017, sak 102/17. Hovedutvalget vedtok at det skulle gis dispensasjon som omsøkt. Vedtaket om dispensasjon ble gitt uten at saken på forhånd hadde vært forelagt regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, slik loven krever i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1. Det framgår av hovedutvalgets vedtak at "*[s]aken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende for Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen*".

Melding om vedtaket ble sendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og søker ved brev 12.09.2017.

Fylkesmannen påklaget vedtaket 27.09.2017. Klagen ble opprettholdt ved brev 05.12.2017, etter at Fylkesmannen hadde deltatt på befaring i saken sammen med tiltakshaver og representant fra kommunen 02.11.2017.

Kopi av Fylkesmannens klage er sendt til søker, som ikke har kommet med ytterligere merknader i saken.

Klagen:

Fylkesmannen anfører i klagen at oppføring av sjøhus, flytebrygger og næringsvirksomhet må legges til områder avsatt til formålet. Det vises til at det er avsatt flere områder både til naustformål og næringsformål både nord og sør for eiendommen. Det vises til byggeforbudet i strandsonen og de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress.

I klagen vises det til at Frøya kommune har fattet vedtak i 17 dispensasjonssaker som ikke på forhånd har vært sendt Fylkesmannen for uttalelse slik loven krever. Unnlattelsen av å sende saken på høring til Fylkesmannen og andre berørte myndigheter er å anse som en saksbehandlingsfeil.

I brev av 05.12.2017 heter det at Fylkesmannen etter gjennomført befaring er delvis enig med tiltakshaver i at allmennheten har begrensede interesser i sjøarealene på eiendommen, da strandsonen er bratt og ulendt. Videre viser klager til at store deler av strandsonen i området allerede er utfylt, og at omsøkte tiltak er lokalisert midt i et område hvor strandsonen ikke er utbygd. Dette vektlegger klager tungt, da tiltakene vurderes å ha stor presedenseffekt for videre utbygging av strandsonen.

I klagen vises det videre til at sjøhuset med brygge og flytebrygge er søkt anlagt i en smal bukt med ulendt terreng. Det vil være nødvendig med betydelige terrenginngrep og tilpasninger i bergmassene mot sør for å kunne oppføre anlegget som omsøkt. Atkomstvegen til sjøhusanlegget er søkt anlagt i en relativt dyp bekk som må fylles opp.

Klager minner om at det er stort arealpress i strandsonen i Frøya kommune, og at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt. Det vises til at store deler av strandsonen ble avsatt til utbyggingsformål gjennom kommuneplanen, med forutsetning om at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse. Klager mener at omsøkte tiltak kan etableres innenfor rammene til kommuneplanen samt være i henhold til strategi for samlokalisering av inngrep i strandsonen.

Fylkesmannen har bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Klagefrist, rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Begjæring om oppsettende virkning:

Det framgår som nevnt av hovedutvalgets vedtak av 07.09.2017 at *"vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen"*. Slik rådmannen har forstått dette, innebærer det at hovedutvalget allerede på vedtakstidspunktet besluttet at vedtaket ikke skal kunne iverksettes før klagen fra Fylkesmannen er avgjort, jf. fvl. § 42. Fylkesmannens begjæring om oppsettende virkning er dermed tatt til følge.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Kommunen kan ved forberedelsen av klagen oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jf. fvl. § 33. Hvis klagen tas til følge og dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 07.09.2017 opprettholdes, skal klagen sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

Tiltakene klagen gjelder er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl.

§ 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Omsøkte tiltak er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. Omsøkte tiltak skal nyttes til boligformål og næringsformål og er i strid med arealformålet LNF.

Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 om at erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig i LNF-områder anses ikke relevant, da søknaden om dispensasjon ikke omfatter tiltak som bestemmelsen viser til.

For den omsøkte flytebryggen kreves det derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom *"hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser,

der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 07.09.2017 ga Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon for omsøkte tiltak på eiendommen gnr. 28 bnr. 46. Vedtaket lyder:

1. *Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 til oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjø, samt flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje og ned til sjøhus/sjø på gnr. 28, bnr. 46, som omsøkt.*
2. *HFF ser positivt på at søknaden på det omsøkte tiltaket er Næringsformål.*
3. *Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses om vesentlig mindre enn fordelene, og vil ikke tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.*
4. *Er ikke tiltaket gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, faller dispensasjonen bort.*
5. *Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen.*

I søknaden om dispensasjon er det vist til at området allerede er privatisert, at tiltaket er planlagt i et område med bratt/ulendt terreng, slik at ferdsele i området ikke vil påvirkes negativt, samt at tiltaket vil gi økt tilbud til fisketurister, forskjønne området og heve kvaliteten på eiendommen.

Da søknaden ble lagt fram for politisk behandling var rådmannens forslag til vedtak at det ikke skulle gis dispensasjon til de omsøkte tiltak. I saksframlegg til kommunens vedtak av 07.09.2017 heter det blant annet:

"Ved utarbeidelsen av kommuneplanen er det foretatt en avveining mellom de ulike interesser og det er i planen avsatt betydelige arealer til næringsvirksomhet som her omsøkes, samt naustområder. Det kan her tillegges at det like sør for eiendommen er avsatt to store naustområder og hvor det fremdeles er betydelige ledige byggearealer. Rådmannen vil også bemerke at plassering av sjø og flytebrygge ligger svært eksponert mot hovedleia til øyrekka med stor båttrafikk. Selv om det er fartsbegrensning i dette området, vil en flytebrygge som omsøkt være svært eksponert for påvirkning av bølger fra denne båttrafikken. De naustområder som er avsatt i kommuneplanen som ligger sør for eiendommen er langt bedre skjermet for påvirkning fra denne båttrafikken.

Slik situasjonsplanen som er vedlagt søknaden viser vil en utbygging av både gangadkomst og sjø/flytebrygge bety store inngrep i strandsonen i form av sprengning og planering. Rådmannen vil vise til avsatte områder for naustbygging like ved og ved å gi en tillatelse som omsøkt, så vil dette skape presedens for lignende søknader i ettertid.

Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådt i kraft i 2011 vist en streng holdning til utlegging av flytebrygger og bygging av naust i LNF-områder. Det har vært en klar holdning at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg som vist i kommuneplanens arealdel. Selv om det kan synes "urimelig" at

man ikke får godkjent naust og flytebrygge til det formål som her omsøkes, så må man håndheve disse bestemmelsene strengt."

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Ved dispensasjonsvurderingen må det også ses hen til pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning, hvor det heter at kommunen ikke bør gi dispensasjon fra arealplaner eller byggeforbudet i strandsonen der berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik Fylkesmannen har gjort gjennom klagen.

Rådmannen er fortsatt av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, og at fordelene ved å dispensere ikke vil være klart større enn ulempene. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at innvilgelse av dispensasjon vil kunne skape en uheldig presedens ved behandlingen av nye søknader om lignende tiltak. Rådmannens anbefaling vil derfor være at klagen tas til følge, slik at søknaden om dispensasjon avslås. Et avslag vil som nevnt være et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom Hovedutvalg for forvaltning på tross av klagen ønsker å opprettholde vedtaket om dispensasjon, må utvalget, før saken sendes til Fylkesmannen for oppnevning av settefylkesmann, gi en konkret begrunnelse for at lovens vilkår for å innvilge dispensasjon anses oppfylt. Slik vedtaket av 07.09.2017 står nå, er ikke kravene til begrunnelse av enkeltvedtak som følger av fvl. § 25 oppfylt.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen tas til følge. Vilkårene for dispensasjon for omsøkte tiltak vurderes ikke å være oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/2867	27/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Øyvør Helstad	U43	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
27/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

LEICA AS - SØKNAD OM TO NYE LOKALITETER TIL AKVAKULTUR FOR TARE - LANGØY OG SYNSTØY

Forslag til vedtak:

Frøya kommune anbefaler at Leica AS får tillatelse til akvakultur i flytende anlegg på lokalitetene Langøy sør og Synstøy.

Videre anbefales det at merknadene til Måsøval fiskeoppdrett AS blir vurdert av sektormyndighetene i den videre saksbehandlingen.

I framtidige søknader som inbefatter flere lokaliteter, anbefales det at disse blir behandlet i separate søknader.

Vedlegg:

Søknad med vedleggssett
Høringsuttalelse Måsøval Fiskeoppdrett AS
Mattilsynet frarådning av lokalitet Langøy
Referat dialogmøte og endret plassering til Langøy sør – kart

Saksopplysninger:

Frøya kommune har den 23.10.2017 fått oversendt søknad fra Leica AS om tillatelse til å etablere og drive akvakultur av makroalger på lokalitet Langøy og Synstøy i Frøya kommune. (Langøy blir i løpet av saksbehandlingsperioden i Frøya kommune endret plassering til Langøy sør).

Kompetansen til behandling av saker om vannlevende planter (herunder tang og tare) som følger av akvakulturloven er ikke delegert til fylkeskommunene. Derfor har Nærings- og fiskeridepartementet den saksbehandlende og koordinerende rollen som fylkeskommunen vanligvis har i saker om akvakultursøknader.

Om søknaden

Det søkes om tillatelse til to nye lokaliteter for dyrking av flere arter makroalger. Leica AS søker om en produksjon på maks 200 tonn for de ulike tareartene. Det søkes om tillatelse til 4 seksjoner hver på 10 dekar, til sammen 40 dekar på hver av plassene Synstøy og Langøy. Søker opplyser at disse to plassene

ligger i nærheten av hverandre i samme område. Derfor sendes dette ut som en søknad. Det søkes om tillatelse til akvakultur av butare, fingertare, sukkertare, søl, havsalat, bladtare, krusflik og stortare. Produksjonen av makroalger oppgis å skulle foregå i taredyrkingsanlegget "Buland 10".

Frøya kommune har hatt søknadene ute til offentlig ettersyn i perioden 13.11.2017 – 15.12.2017.

Frøya og Hitra fiskarlag har ingen merknader til søknaden (epost 27.11.2017).

Måsøval fiskeoppdrett AS har i brev den 11.12.2017 merknader til søknaden, siden deres lokalitet Langøya ligger tett inntil nyetableringen av tareanlegg på lokaliteten Langøy. De viser til:

- usikkerhet rundt korrekte koordinater på anlegget det søkes om
- usikker på hvilken innvirkning tareanlegget vil ha på oksigennivået i Måsøval fiskeoppdrett AS sitt anlegg
- ønsker en faglig utredning vedrørende om tareoppdrett vil gi grobunn for opphopning av parasitter og eventuelle andre organismer som kan ha negativ påvirkning på laksen i merdene.

Mattilsynet kom den 07.12.2017 med uttalelse og vil primært fraråde lokaliteten Langøy og skriver blant annet:

Strømforhold: Dokumentasjon på at lokalitet Langøya ligger nedstrøms fra Lokalitet 12380 Langøya Kvaløya ligger ikke ved søknaden.

Lokasjon Langøya ligger tett opptil oppdrettsanlegget Langøya, og også tett opptil land på øya Langøya. I tillegg ligger det en øy, Ilen, foran øya Langøya.

Hovedstrømsretning er nord-øst ifølge lokalt Mattilsyn. Strømmen kan her treffe Ilen og noe vil gå sør og nord for øya. Den andel som går sør vil treffe Langøya og vil passere gjennom tareskogen før den går til oppdrettsanlegget. Dette kan minske vanngjennomstrømming til fisken i anlegget: før tareanlegg evt kommer kan strømmen passere fritt rundt Ilen og gi friskt vann fra begge sider til oppdrettslokaliteten.

Avstand: Nærheten gjør at vi mener lokalitetene må regnes som smittemessig enhet, slik at smitte kan ligge i tareanlegget på linje med i groe og lignende på lakse-lokaliteten.

Lokasjon Langøya med tare vil få strøm fra «resten» av Frøya Nord, så en kan her tenke seg et smittereservoar med rensefisk i tareskogen, i tillegg til tilførsel av luselarver som kan oppholde seg her – og føres videre til oppdrettsanleggene Langøya og Langskjære i første rekke.

Avstand til lokalitet for oppdrett av laksefisk er så kort for Langøya sin del at det må påregnes å gjennomføre felles brakklegging av anlegg med Lokalitet 12380 Langøya Kvaløya, dersom en tross betenkelighet omkring strømforhold skal kunne gi tillatelse.

På bakgrunn merknader fra Måsøval fiskeoppdrett og Mattilsynets uttalelse ble det avholdt et dialogmøte den 15.01.2018 mellom Leica AS og Måsøval fiskeoppdrett. Leica AS endrer plasseringen av Langøy til Langøy sør, og svarer på Måsøval fiskeoppdretts merknader fra dialogmøtet:

30.01.2018: Vi henviser til referat fra møte datert 15.01.2018:

Mattilsynsets uttalelse er oversendt Måsøval (MS) i egen mail. I forhold til Mattilsynets uttalelse for omsøkt beliggenhet jfr offentlig Leica AS (LC) utlysning nov/des-2017 er LC s vekstanlegg for tare flyttet til et område sør for Langøya. Ny lokalitet anses i stor grad å besvare/imøtekomme Mattilsynets anmerkning Videre beskrivelse er forutsatt denne lokaliseringen heretter kalt "Langøya Sør"

1. Inspeksjon av fortøyninger; LC vil etablere avtale med egnet entreprenør for bindende avtale om regelmessig inspeksjon av fortøyninger knyttet til dette anlegget. Avtalen skal være operativ fra dato når anlegget er i drift. Stokkøyskjell som har erfaring fra samme område vil bli forespurt.

2. Utsett av tareplanter; LC har inngått avtale med Sintef om levering av planter for utsett sommer/høst 2018, Kimplantene er hentet fra samme området (Frøya) - Smitterisiko for transport over sonegrenser er således ikke lengre relevant.

3. LC har ikke historiske data fra strømmålinger i området. MS har tilgang til historiske data fra strømmålinger i forbindelse med etablert lokalitet øst for Langøya. Vi har forstått at det gjøres strømmålinger regelmessig i området. Hvis det over tid skulle vise seg at strømforholdene er vesentlig endret i forhold til historiske data som følge av LCs etablering i området må partene i felleskap vurdere dette. Så langt vi har brakt i erfaring virker dette svært lite sannsynlig.

4. LC vil benytte etablerte aktører for teknisk support av anlegget mao dette vil være aktører som frekventerer oppdrettsanleggene i området og som til enhver tid forutsettes oppdatert på eventuelle restriksjoner for fri ferdsel i området.

I samråd med saksbehandler hos Nærings- og fiskeridepartementet blir plasseringsendringen vurdert til å være såpass liten at det ikke var nødvendig å legge ut søknaden på ny høring. Men Frøya og Hitra fiskarlag, Mattilsynet og Kystverket ble kontaktet for å få en ny uttalelse.

Frøya og Hitra fiskarlag, Mattilsynet og Kystverket har ingen merknader til den nye plasseringen.

Måsøval fiskeoppdrett AS kommenterer ny plassering i epost 27.02.2018: *Vi ser at den nye plasseringen er bedre enn den opprinnelige, men her er det fortsatt mye vi ikke vet. I utgangspunktet ønsker vi ikke at det etableres et tareanlegg som kan medføre endret/dårligere strømforhold til fisken i vårt anlegg.*

Vi er også bekymret for at tareanlegget skal føre til økt begroing/forurensning av våre nøter. Mattilsynet sine uttalelser om at tareskogen kan opptre som et smittereservoar med rensefisk i tareskogen, samt til tilførsel av luselarver er heller ikke videre tiltalende.

Vi ønsker i utgangspunktet ingen etablering som kan være med på å redusere fiskevelferden til vår fisk, og ber derfor om at tillatelsen til å etablere et tareanlegg blir gitt midlertidig. Vi ber også om at Måsøval blir tatt med på en vurdering før en evt. permanent tillatelse blir gitt.

Vurdering:

Søknaden er i tråd med kommunelanens arealdel for Frøya kommune, da det ligger i området avsatt til FFNAF - flebruksområde i sjø.

Kommunen skal i utgangspunktet vurdere om akvakultursøknader er i tråd med gjeldende planer, samt kartlegging av eventuelle interessekonflikter.

Frøya og Hitra fiskarlag har ingen merknader til søknaden, men Måsøval fiskeoppdrett AS som har anlegg tett inntil lokaliteten Langøy sør, er fremdeles bekymret til tareanlegg plassert tett inntil sitt anlegg. I videre behandling hos sektormyndighetene anbefaler derfor Frøya kommune at disse merknadene blir ytterligere vurdert.

Forhold til overordna planverk:

Lokalitetene Langøy sør og Synstøy ligger i områder som i kommunelanens arealdel er avsatt til FFNAF - flebruksområde i sjø.

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kontostreng:

Debet kontostreng/beløp

Kredit kontostreng/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	16/1531	28/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Stian Aspaas Haugen	PLAN 1620201602	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
69/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
28/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
/	Kommunestyret	

REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA KOMMUNE

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl. (planid: 1620201602), som vist på plankart datert 09.02.18, planbestemmelser 09.02.2018 og planbeskrivelse datert 08.02.18.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 69/17

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Midtsian borettslag med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 10.07.17 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.02.2018
2. Planbestemmelser, datert 09.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 08.02.2018
4. ROS- analyse
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 31.05.17
2. Planforslag, datert 10.07.16
3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Vedlegg 02_Innkomne merknader Midtsian
5. Vedlegg 03 Sol og skyggeanalyse
6. Vedlegg 04 Kommunikasjon ang. VA

7. Vedlegg 05 VA- Midtsian
8. Vedlegg 06 Illustrasjonsskisse
9. Møtereferat, datert 30.11.16
10. Møtereferat, datert 29.08.16
11. Møtereferat oppstartsmøte 25.04.16

Saksopplysninger:

Planområde ligger i område kalt Midtsian, med kort gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner som skole, butikker og offentlige tjenester samt, turterreng og sjørelaterte aktiviteter.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av tiltakshavere Magne Nygård og Birger Kvalvær utarbeidet forslag til reguleringsplan for Midtsian borettslag, på eiendommene gnr. 21, bnr. 21, 246 og 247.

Hensikt med regulering

Hensikten med plan er å tilrettelegge for bygging av to etasjes leilighetsbygg, med tre frittstående bygg. Til sammen legges det til rette for 14 enheter, med to forskjellige leilighetsstørrelser. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område.

Forhold til overordnede planer

Selve planområde er i dag ubebygd, og består i hovedsak av myr og skog. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger i en og to etasjer. Adkomst vil være fra sørvest, men dagens sti trase fra øst er ivarettatt gjennom planområde, slik at fortsatt tilkomst fra begge sider er sikret. Det er foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Planforslaget legger opp til 1 parkeringsplass for fire av enhetene, der det gjennom gjeldende plan er krav til 2.

Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målpunkt er kort og kollektivdekningen god.

Byggets utforming skal i hovedsak harmonere med omkringliggende bebyggelse. Kommunedelplanen for Sistranda, indre sone legger opp til en relativt høy utnyttelse av areal, både på grunnplan og i høyden. Planforslaget utnytter ikke fullt ut de rammene kommunedelplanen har satt. Det åpnes for høyere bebyggelse (gesims: 10m, møne: 13m), planforslag legger opp til maks møne 8m. Gjeldende kommunedelplan åpner for en utnyttelsesgrad på 35% BYA av hver enkelt tomt, planforslag vil ikke overstige dette. Det forutsettes at planområde sammenslås til en tomt.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 69/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 13.09.17 til 27.10.17

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Nytt grunnkart og vurderinger i planbeskrivelsen omfatter også eiendom 21/133 som ikke ble varslet ved oppstart av plan.
- Høyde og utnyttelsesgrad er påført plankart.
- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.
 - I punkt 3.1.b er det presisert videre hva som skal inngå i situasjonsplan ved søknad om tiltak.
 - Punkt 3.2.a er endret med tanke på kulturminner i grunn og varslingsinstanser.
 - Punkt 4.1.b er påført gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
 - Punkt 4.1.h er tilført *med unntak der byggegrense framgår av plankartet.*
 - Punkt 4.2.c er tilført *det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i arealet.*

- Punkt 5.1.a er tilført at kjørevei skal være privat
- Punkt 5.4.c er tilført *Krav til slukkevannskapasitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget.*
- Punkt 6.1.b er tilført *Turveg/sti i skal universelt utformes. Stigning skal ikke være bratter enn 1:15.*

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort andre mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:

1. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område og synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinteresser, stien/snarveien som går over området er ivaretatt i planen.
2. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.
3. Maks høyde og grad av utnytting bør også fremgå av plankartet.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftsinteresser og ivaretar eksisterende sti.
2. Tilført i bestemmelse 3.2.a
3. Maks grad av høyde og utnytting er påført plankartet.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 26.10.17:

1. I forhåndsuttalelsen, jf. brev av 31. 5. 2016, uttrykte vi at det er viktig å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette for å spare omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv. I planforslaget er det satt minimumskrav om 4 boenheter pr dekar. Vi vurderer at vårt innspill er imøtekommet, og har derfor ingen merknad i saken.
2. Planforslaget synes å ivareta de hensystemaene som det ble pekt på i vårt oppstartsvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, merknad er imøtekommet jf. planbestemmelse § 4.1.d.
2. Ok, tidligere merknad er imøtekommet.

Statens vegvesen, 05.10.17:

1. Statens vegvesen mener Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs den kommunale vegen Øverveien, for å lage en trafikksikker skoleveg for barn i området. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Rådmann vurderer det dit hen at innregulerte og eksisterende sti i og gjennom område ivaretar trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte. Ved videre utbygging i Midtsian område bør kommunen se på løsninger som innebærer blant annet fortau langs Øverveien, for å sikre myke trafikanter i område.

Frøya og Hitra Fiskarlag, 24.09.17:

1. Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Eldreråd, 18.10.17

1. Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Brukerråd, 18.10.17:

1. Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

1. Kravene til universell utforming vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Vil også ivaretas gjennom tekniske forskrifter ved byggesak.

Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås Omland, datert 27.10.17

1. Vi vil påpeke at vi som eiere av tomt 21/133, tinglyst 30.06.1975 og overtatt av oss 11.05.2011, ikke på tidligere tidspunkt har mottatt noen som helst informasjon eller varsler angående planer om utbygging av de nevnte tomtene. Vi syns dette er en sterkt kritikkverdig praksis fra seriøse aktører som Kystplan og Frøya Kommune, og det har medført at vi ikke har kunnet komme med innspill til planene om utbygging tidligere i saksgangen. Vi forbeholder oss derfor retten til å komme med ytterligere innspill, vurderinger og merknader på et senere tidspunkt.
2. I Kystplans "Forslag til reguleringsplan for Midtsian gnr 21 bnr 246 mfl." datert 10.07.2017, delkapittel "Kartgrunnlag" er det opplyst om at "Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret." Sistnevnte medfører ikke riktighet. Vår tomt, 21/133 er ikke tegnet inn på noen av tegningene i forslaget til reguleringsplan for Midtsian, selv om vår tomt er i umiddelbar nærhet av tomtene som planlegges bygget ut, og i stor grad vil berøres av en eventuell utbygging. Illustrasjonsfoto i Figur 2 side 2 i Kystplans forslag til reguleringsplan er også tydelig av eldre dato og viser ikke eksisterende bebyggelse i juli 2016. Vi forventer at vår tomt tegnes inn og at konsekvenser for vår tomt utredes, grunnet feil i kartgrunnlag og derved videre saksbehandling.
3. Utsikten fra vår tomt mot sør vil bli sterkt forringet av de planlagte bygningene. Bolig B1 vil ha innsyn rett mot vår tomt. Bygningene ligger så tett på vår tomt at solforholdene vil bli vesentlig forringet, i henhold til vedlagte skyggediagrammer. Dette er ikke nevnt i den vedlagte Sol- og skyggeanalysen. De nevnte forholdene er ikke akseptable fra vår side, da de vil medføre vesentlig verdiforringelse av vår eiendom.
4. Vi stiller også spørsmål til planlagt bomiljø basert på vedlagte planløsninger for leilighetene. Vi ser at 2-roms leilighetene er svært små. Er leilighetene planlagt for faste beboere, eller er de planlagt til utleie som hybelleiligheter? Spørsmålet er relevant da evt. hybelleiligheter i området kan gi et mindre stabilt bomiljø, mer trafikk og mer støy.
5. Videre ønsker vi å stille spørsmål ved Kystplans bruk av Frøya Kommunes kommunevåpen på sine tegninger. Er Kystplan legitimert for en slik bruk av kommunevåpen, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpen gir inntrykk av at Frøya kommune er garantist for kvaliteten på tetningsarbeidet. Har virkelig Frøya kommune kvalitetssikret disse tegningene?
6. Det er ikke ønskelig eller akseptabelt med utbygging som foreslått. Vi forventer ny gjennomgang av sak på grunnlag av feil i saksbehandlingsprosess.

Rådmanns kommentar:

1. Frøya kommune beklager at grunneier ikke ble varslet ved oppstart av planarbeid, men at dette er fordi eiendom 21/133 ikke ble påvist og utgått før etter forslagsstiller hadde bestilt grunnkart til planforslaget. Frøya kommune vil påpeke at grunneier derimot har fått planforslag oversendt og blitt gitt mulighet til uttale, da plan ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn. Grunneier vil få mulighet til å påklage et eventuelt sluttvedtak, eller komme med merknader om plan blir lagt ut på ny høring.
2. For svar angående kartgrunnlag, se punkt 1. Vedrørende illustrasjonsfoto så er dette skråfoto hentet fra Kysten er klar. Det finnes per dags dato ikke foto av nyere dato. Tomt 21/133 omtales i planmateriale før sluttbehandling.

3. Frøya kommune ønsker at områdene i sentrumsområdene får en god utnyttelse, og at gis en effektiv arealutnyttelse. Sol- og skyggediagrammet viser at planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge mot 21/133 tidlig om morgenen og i liten grad på formiddag. Rådmann mener at det vil være mulig å planlegge framtidig bebyggelse på 21/133 slik at man unngår skygge på morgenen.
Område for bolig i sentrumsområde Midtsian er regulert for tett utnyttelse gjennom kommunedelplan for Sistranda. Planlagt bebyggelse utnytter ikke fullt ut de rammer som er satt gjennom kommunedelplan for Sistranda, og rådmann mener at planforslag ivaretar og i liten grad bryter med øvrige bebyggelse i område. Rådmann vil påpeke at tomt 21/133 i dag ikke er bebygget, slik at det derfor er vanskelig å ta stilling til helt konkret hvilke konsekvenser at planlagt bebyggelse i planområde vil ha for eventuell bebyggelse på 21/133.
4. Rådmann har vurdert uteområder og planlagt bomiljø som god. Reguleringsplan tar ikke stilling til om planlagte to- roms skal være for utleie eller eie.
5. Bruk av kommunevåpen anses som greit i planmateriale.
6. Rådmann mener framlagte planforslag ivaretar interesser og hensyn for beboere i nærområde tilfredsstillende. Fremlagte planforslag er i tråd med overordnet plan og den utbygging Frøya kommune gjennom kommunedelplan for Sistranda ønsker i sentrumsnære områder.

Advokatfirmaet Stokholm Svendssen AS, på vegne av Inger Marie Midtsian gnr. 21, bnr. 21, 246, 247, datert 17.10.17

1. Beboere i to av leilighetsbyggene vil få direkte innsyn i til Inger Marie Midtsian, og turveg vil gå rett inn på hennes gårdsplass. Dette vil få store konsekvenser for hennes privatliv. Turveg må flyttes slik at den blir plassert på østsiden av B3, slik det vist i vedlagte kart.
2. Dagens vei fram til Midtsian sin bolig er privat og dersom det skal tillates at turvegen skal gå videre over denne private veien, setter Midtsian som vilkår at turvegen flyttes og at det settes opp et gjerde i to meters høyde.
3. Grunneier har i mange år bodd på sin eiendom med naturlig skjerming av trær. Disse trærne er nå felt for å gjøre plass til de planlagte leilighetsbyggene i planområde. Det er derfor et ønske å beholde så mye som mulig av den tidligere situasjon, og derved hindre innsyn så langt det lar seg gjøre.

Rådmanns kommentar:

1. Fortetting i sentrumsområder vil medføre noe tap av utsikt og at ny bebyggelse vil komme tettere innpå. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag ivaretar berørte grunneier på en god måte, samtidig som man måtte kunne påberegne noe økt innsyn. Veranda og uteområder er orientert bort ifra grunneieres bolig slik at innsyn og forstyrrelser blir minst mulige. Når det kommer til turvei så er denne videreført i all hovedsak slik den ligger i dag. Noe mer trafikk av gående må kunne påberegnes som følger av dette planforslaget.
2. Rådmann vil ikke pålegge oppsetting av gjerde som en del av planforslaget, men at dette er noe grunneier selv står fritt til å gjøre på egen eiendom.
3. Fjerning av vegetasjon innenfor planområde er gjort for å gjøre plass til leiligheter. Det vil være vanskelig å gjøre skjermingstiltak som ikke hindrer lysinnslipp på boliger i første etasje. Av den planlagte bebyggelsen så er det kun fire boliger som vil ha innsyn til berørte grunneier. Rådmann viser til at planlagte bebyggelse er godt innenfor de rammer og bestemmelser som er satt i kommunedelplan for Sistranda, og ikke er noe mer enn hva kan forvente i område.

Skagan AS, datert 19.08.17:

1. Det er mangel på sentrale og godt utviklede boliger sentralt på Sistranda, og Frøya kommune v/rådmannen burde oppfordret forslagsstiller å utvikle eiendommen iht. Kommuneplanenes Arealplan som er vedtatt for området. Dette ville medført at man ville fått flere boliger på dette området sentralt på Sistranda.
2. I saksfremlegget er det anført at dette området vil få adkomst fra vest fra Øverveien. Vi er grunneier til eiendommen 21/245 hvor det er anlagt veg, og det er p.t. ikke inngått noen privatrettslig avtale om adkomst mellom forslagsstiller og oss om adkomstrett.
3. Det er videre i saksfremlegget opplyst om at vegen skal utvides fra Øverveien og inn til Midtsian Borettslag. Minner bare om at det er vi som eier 21/245 hvor adkomsten er tiltenkt, og det er absolutt ikke inngåtte noen avtale at vår tomt skal benyttes til utvidelse av veg til området.
4. Ser videre at det er anført at det er en sti i området som skal etableres / opprettholdes, og vi vil bemerke at om denne stien går over vår eiendom, 21/245, så aksepteres ikke dette.

Rådmannens kommentar:

1. Kommunedelplan for Sistranda angir hva som maksimalt tillattes innenfor sentrumsområde Sistranda. Rådmann er fornøyd med det framlagte planforslaget og de rammene som er satt.
2. Angående adkomstrettigheter så er dette noe som må ivaretas av tiltakshaver. Rådmann forutsetter at det foreligger de nødvendige privatrettslige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
3. Se punkt 2.
4. Stien over 21/245 er flyttet og vil gå internt i planområde. Eiendom 21/245 vil ikke bli berørt på noen annen måte enn at gående vil benytte allerede eksisterende kjørevei.

Avsluttende kommentar:

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt. Det er kommet inn noen merknader fra berørte naboer til planområde. Disse går i hovedsak på innsyn på egen eiendom, økt trafikk av gående nær og på egen eiendom, samt sol og skyggeforhold. Rådmann har forståelse at framlagte planforslag vil kunne medføre relativt store endringer for berørte grunneiere sammenlignet med dagens situasjon. Allikevel vil rådmann påpeke at gjeldene kommunedelplan har satt overordnede rammer og retningslinjer som framlagte planforslag er godt innenfor. Sammen med utbygger har rådmann hatt flere runder med ulike planforslag før man nå er kommet fram til forslag som ivaretar gode kvaliteter på uteområder og plassering av bebyggelse. Framlagte planforslag medfører minst mulig påvirkning av berørte naboer. Problemstillinger knyttet opp imot innsyn, sol- og skygge samt bebyggelsens størrelse er ikke større, eller medfører ikke andre ulemper enn hva man må påberegne i et sentrumsområde. Rådmannen anser det som positivt at man får utnyttet allerede avsatte områder på en god måte innenfor de rammer og bestemmelser satt i kommunedelplan for Sistranda.

Statens vegvesen har som faglig tilrådning anført at man bør regulere fortau langs Øraveien, for å lage en mer trafiksikker skoleveg for barn i område. Slik rådmannen vurderer det så er en trafiksikker adkomst for skolebarn ivaretatt med en videreføring og regulering av sti i planområde. Det er i tillegg varslet oppstart av reguleringsarbeid for fortau langs med Mellomveien i forbindelse med bygging av helsehus for Morgendagens Omsorg på Bekken. Rådmann mener allikevel at det behov for å se på fortausløsninger langs med Øraveien på sikt, og med tanke på videre bygging og fortetning i Midtsian område. Framlagte planforslag har allikevel ivaretatt trafiksikkerhet for gående på en tilfredsstillende måte med de løsninger som i dag er valgt.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda på en tilfredstillende måte.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg og framgår av vedlegg 5 *Sammendrag innkomne merknader med kommentarer*. Det er sammen med tiltakshaver jobbet med ulike alternativer for plassering av bygg, uteområder, fellesareal og parkering. Løsningen som det er kommet fram til sikrer en god kvalitet for beboere i planområde. Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse nært på planområde, særlig med tanke på innsyn og sol og skyggeforhold. Rådmann mener dette ikke er mer enn hva man kan påberegne ved bebyggelse i område, og innfør rammene og bestemmelsene i satt i kommunedelplan for Sistranda. Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Vikan gnr. 41, bnr. 24 (planid: 1620201604), som vist på plankart datert 07.02.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 11.05.17.

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	16/3510	29/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 65/166	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
29/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon jf. pbl. § 19-2, for tiltak med formål for utleie og verksted.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad datert 30.04.2017, supplert med brev datert 21.05.2017
2. Kart som viser plassering av tiltaket
3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:5000
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:500
5. Kart i målestokk 1:500
6. Tillatelse fra Kystverket til utlegging av flytebrygge i medhold av Lov om havner og farvann.
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 01.12.2017

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling
Nabovarsel

Saksopplysninger:

Harald Aursøy, Mausund søker om dispensasjon for fradeling av areal fra Gnr. 65, bnr. 27 og 166. Tiltakshaver søker oppføring av flere tiltak som hver for seg ikke er i tråd med bestemmelsene som gjelder for området. Til sammen søkes det om dispensasjoner på fem tiltak:

1. *Fradeling av fritidseiendom og oppføring av fritidsbolig.*
2. *Oppføring av naust.*
3. *Utlegg av flytebrygge.*
4. *Oppføring av boenhet (2. etg. i naust)*
5. *Oppføring av verksted.*

Mer detaljert for hvert tiltak under «Rådmannens redegjørelse».

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Det søkes om tiltak i områder avsatt til LNF og LNF med spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Alle tiltakene vil ligge innenfor 100-metersbelet mot sjø.

Liste over tiltak i strid med bestemmelsene:

Fradeling av hyttetomt og oppføring hytte:

1. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
2. § § 3.10. *Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune, avsnitt ang. bolig, fritidsbolig*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Oppføring av naust:

3. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
4. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Utlegg av flytebrygge:

5. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.

Oppføring av boenhet (2. etg. i naust):

6. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
7. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel
8. § 3.10. *Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune, avsnitt ang. naust*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Oppføring av verksted:

9. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
10. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Søker er registrert fisker med egen fiskebåt og fiske som fast jobb. I LNF-områder jf. § 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser tillattes det tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur.

Da søker er registrert fisker og har egen båt, vurderes tiltakene *naust og brygge* som tilknytting til stedbunden næring. Rådmannen vurderer det slik at overnevnte tiltak er i tråd med bestemmelsen § 4.4.1 som stedbunden næring, og unntatt krav om dispensasjon.

Fradeling av hyttetomt og oppføring av hytte er jf. plan og bygningsloven i strid § 1-8, tiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø, så fremt det ikke er en byggegrense mot sjø. I kommuneplanens arealdel er det tegnet inn en byggegrense langs sjø i området. Rådmannen mener at tiltaket er i tråd med bestemmelsen, og kravet om dispensasjon faller bort.

Verkstedet er ønsket oppført i ett område til LNF-formål. Rådmannen mener dette tiltaket ikke oppfyller kravene i forhold til stedbunden næring, da tiltaket ikke kan sees på som en nødvendighet for å drive med fiskeri som næring. Tiltaket vil følgelig være i strid med bestemmelsen § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl. og § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål*, kommuneplanens arealdel

Plan og bygningsloven jfr. § 1-8 gjøre det klart at det ikke er lov til iverksette tiltak innenfor 100 meter fra sjø, så lenge det ikke er innenfor byggegrense mot sjø.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser tillater kun tiltak med tilknytting til stedbunden næring.

Rådmannen mener at tiltaket om oppføring av *verksted* i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet uten byggegrense i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jmf. § 19-2 andre ledd.

Boenhet i 2. etg. i naust er ønsket oppført i ett område til LNF-formål. Rådmannen mener dette tiltaket ikke oppfyller kravene i forhold til stedbunden næring, da tiltaket ikke kan sees på som en nødvendighet for å drive med fiskeri som næring. Tiltaket vil følgelig være i strid med bestemmelsen § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl. og § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål*, kommuneplanens arealdel

Plan og bygningsloven jfr. § 1-8 gjøre det klart at det ikke er lov til iverksette tiltak innenfor 100 meter fra sjø, så lenge det ikke er innenfor byggegrense mot sjø.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser tillater kun tiltak med tilknytting til stedbunden næring. Nye boliger tillates ikke.

Rådmannen mener at tiltaket om oppføring av *boenhet* i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet uten byggegrense i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jmf. § 19-2 andre ledd.

Etter vurdering mener rådmannen at tiltakene *naust* og *flytebrygge* oppfyller kravene ihht. bestemmelsene i kommuneplanens § 4.4.1 som tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Rådmannen mener også at fradeling av hyttetomt og oppføring av hytte ikke å være i strid med pbl. § 1-8 da det ligger en klar byggegrense mot sjø.

Rådmannen mener, etter en samlet vurdering, at tiltakene, *boenhet i 2. etg.* og *verksted* i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jf. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at tiltakene oppføring av hytte, naust, utlegg av flytebrygge og fradeling av fritidseiendom er unntatt søknadsplikt for dispensasjon da krav i bestemmelsen og formålsbestemmelsen i plan og i lov ikke er stridig med oppnevnte tiltak(ene).

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av boenhet i naust og oppføring av verksted på bakgrunn av at tiltak(ene) i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak formålsbestemmelsen. Dette gir videre ikke grunnlag for vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jf. § 19-2 andre ledd.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/919	30/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 55/124	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
30/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 55 BNR 123 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av tiltakshaver for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for oppføring av lager på Gnr. 55, Bnr. 123 i Frøya kommune. Det søkes dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for oppføring av lagerbygg 15 meter fra kaikanten.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i

utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område regulert til havn i reguleringsplanen for Sætervågen (planid: 1620201501) på Dyrøya. Planen ble vedtatt 01.06.2017, og er en relativt ny plan. Det er ikke byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er således i strid med pbl. § 1-8.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Fylkesmannen i Trøndelag informerer i brev datert 05.04.2017 kommunene i Sør-Trøndelag om virkninger av eldre reguleringsplaner uten byggegrense iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin nye tolkning av pbl. § 1-8. Det opplyses om at tiltak i et område uten byggegrense i reguleringsplan bare kan tillattes ved dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense. Rådmannen er av den vurdering at de vurderingene som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen også er gjeldende for omsøkt tiltak i den grad tiltaket er i tråd med planbestemmelsene som er i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen, og også omsøkte tiltak kan etter uttalelsene fra sektormyndighetene tolkes å ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, i den grad det kun er eksisterende forhold som berøres. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 02.09.2016 ikke kommet med noen merknader iht. til de interesser som myndigheten skal forvalte. Det ble ikke stilt vilkår for egengodkjenning av planforslaget som senere ble vedtatt.

Fylkesmannen har i uttalelsene datert 31.03.2017 ikke kommet med vilkår for egengodkjenning av planforslaget. Hensynene til landbruk, miljøvern, barn og unge, sosial og helse, og samfunnssikkerhet betraktes dermed som hensynstatt og at de bestemmelser og hensyn som pbl § 1-8 skal forvalte ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Tiltaket vil bidra til en ønsket og nødvendig utvikling av fiskerinæringen som er i sterk vekst. Rådmannen vurderer tiltaket som en nødvendighet for at man skal kunne legge til rette for en konkurransedyktig næring og sikre fremtidige arbeidsplasser i fiskerinæringen.

Tiltaket vil være positivt for lokalsamfunnet og er med på å sikre bedriftenes tilstedeværelse i lokalsamfunnet. Område er i dag sterkt privatisert og allerede opparbeidet med kaianlegg, og industri/næringsområde på land. Å ta i bruk allerede opparbeidete næring og industriområder anses som en vesentlig fordel klart større enn ulempene, sammenliknet med å ta i bruk nye ikke opparbeidede områder.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Rådmannen mener at vilkårene som i pbl. § 19-2 er kumulative, er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon, og begrunner dette med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/1717	31/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 27/7	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
103/17	Hovedutvalg for forvaltning	07.12.2017
31/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 27 BNR 7 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda (planid 1620200903) for fradeling av landbrukseiendom på ca. 500 m2, fra Gnr. 27, Bnr. 7 som omsøkt i LNF-område.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig vil tilsidesatte hensynet bak plan, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det forutsettes at resterende areal på gnr 27 bnr 7 sammenslås med gnr 27 bnr 13, 42 og 43 til en driftsenhet.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Kartutsnitt 1:500
3. Søknad om deling
4. Oversiktskart
5. Ortofoto

Saksopplysninger:

Hjemmelshaver ønsker å fradele en del av landbrukseiendom Gnr. 27, Bnr. 7. Ønsket areal er ca. 500 m2. Tiltaket blir brukt til fritidsbolig i dag. Tiltaket ligger i LNF-område i kommuneplanen for Sistranda.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenserer fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i

utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område avsatt til LNF i kommunedelplanen for Sistranda (planid 1620200903). Bestemmelse § 4.2.a tillater kun tiltak med direkte tilknytting til stedbunden næring i områder som er avsatt til LNF.

Planen beskriver forvaltning av kommunens land - og vannareal fra Nordhammervik til Dyrvik. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel.

Bestemmelsens formål er å sikre en forsvarlig forvaltning av arealressurser på en langsiktig og bærekraftig måte. Bestemmelsen skal også bidra til at områder av viktige natur- og fritidsinteresser ikke ytterligere blir privatisert og forhindre allmenhetens tilgang til natur og utmark.

Tiltaket ligger i dag på en landbrukseiendom. Den omsøkte eiendommen ligger i et LNF-område. Området som er ønsket fradelt inneholder en fritidsbolig og det som betegnes som hage. Tiltaket ligger rett ved dyrket mark, men vil ikke påvirke driften på noen måte. Det er ønskelig fra rettighetshaver et fritidseiendommen blir avskilt fra landbrukseiendommen.

Tiltaket har vært til behandling hos landbrukssjef, som gjennom jordlov har fattet vedtak om godkjenning av fradeling etter jordlovens formål på følgende vilkår:

- *Resterende areal på gnr 27 bnr 7 sammenslås med gnr 27 bnr 13, 42 og 43 til en driftsenhet.*
- *Landbruksareal holdes i hevd – enten ved egen drift eller bortleie med minst 10 års leieavtale.*

Vedtaket er fattet i lovhjemmel jfr. jordloven §§ 1, 9 og 12.

Boligen er i dag registrert som fritidsbolig, og brukes også som fritidsbolig. Søker begrunner tiltaket med ønske om at fritidsboligen skal være fradelt fra resten av eiendommen.

Tiltaket som søkes innebærer ikke bruksendring eller fasadeendring på bygg i omsøkt tiltak, og vil etter administrasjonens syn ikke gi noen ulemper sådan.

Administrasjonen mener at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak planen og begrunner det med at en fradeling ikke vil påvirke omgivelsene i og med at bruken av eiendommen fortsatt vil være den samme og dermed ikke ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Videre vil det bli gjort en avveining av fordeler og ulemper.

Fordel for tiltaket vil være å få skilt fritidsboligen ut av landbrukseiendommen, all den tid den ikke brukes i tilknytting gårdsdriften. Dette gjør at bruken av fritidseiendommen kan overtas av andre, uavhengig av landbrukseiendommen. Rådmannen vurderer at dette gir større grunnlag for at fritidseiendommen blir i bruk av andre uten at den skal følge med hele eiendommen, og dermed at man opprettholder bruken av tiltaket som en fritidsbolig.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Tiltaket vil ikke medføre noen omdisponering av landbruksjord.

All den tid fritidseiendommen fortsatt blir brukt til det formål som boligen er godkjent for, kan ikke rådmannen se at tiltaket vil videre bringe med seg noen ulemper av betydning.

Saken er forelagt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune:

Trøndelag fylkeskommune tilslutter seg rådmannens vurdering av saken og har ingen merknader til saken.

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger ingen vesentlige merknader fra fagavdelingene.

Tiltaket vil etter vurdering ikke privatisere eller gjøre tilgangen til friluftsområdet vanskeligere. Det vil som etter rådmannens vurdering være naturlig at eiendommen vil være adskilt fra resten av landbrukseiendommen.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

I henhold til overstående tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av fritidseiendom som søkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/1866	32/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 59/1	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
32/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 59 BNR 1 DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSBOLIGTOMTER, DYRØY

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 og plan og bygningsloven § 1-8 for fradeling av eiendom Gnr. 59, Bnr. 20 i område avsatt til LNF-formål.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon datert 29.06.2017
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Nabovarsel
4. Situasjonsskart
5. Ortofoto

Saksopplysninger:

Hjemmelshaveren av Gnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 59, Bnr. 20 søker om å fradele tomt fra Bnr. 1 til Bnr. 20. Omsøkte tiltak ligger i område avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil også ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og det er ikke byggegrense mot sjø på tiltakets område. Omsøkte tiltak vil være i strid med bestemmelsene i pbl. § 1-8 og bestemmelsene i kommuneplanen § 4.4.1. Hjemmelshaver søker derfor dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Hjemmelshaver viser til at området som ønskes fradelt i dag blir brukt i sammenheng med bolighuset som ligger på Gnr. 59, Bnr. 20, da området er opparbeidet kjøkkenhage og hage med beplantning av busker og trær.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i ett område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område og innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

Søker er tiltakshaver av både Bnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 59, Bnr. 20.

Landbruksmyndigheten i Frøya Kommune har ingen merknader til fradeling av eiendom, da eiendommen hverken er registrert som landbrukseiendom og eller har dyrkbar landbruksjord.

Saken har vært forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Det er ingen merknader til saken så fram til at eksisterende bebyggelse er lovlig oppført.

Ut ifra kommunens byggesaksarkiv er det gitt ferdigattest i 1972 på 59/20. Rådmann anser derfor eksisterende oppførte bebyggelse som lovlig oppført.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelsene jfr. kommuneplanens arealdel § 4.4.1. tillater allerede eksisterende godkjente tiltak da planen ble vedtatt, og tiltak knyttet til stedbunden næring eller fradele areal til slikt formål. Områder avsatt til LNF er vurdert av kommunen til å ha verdier knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Samtidig skal man her unngå unødvendig oppstykking og nedbygging av landbruks- og fritidsareal, derav et bygge og deleforbud. Områder avsatt til LNF skal prioriteres i et langsiktig perspektiv hvor oppstykking, nedbygging og tap av landbruks- og kulturlandskap skal unngås.

Området tiltaket gjelder er av landbruksmyndighetene karakterset som ikke dyrkbar jord. Området blir i dag brukt som hage tilknyttet boligen som ligger på Bnr. 20. Rådmannen vurderer at en fradeling ikke vil gi noen ytterligere påvirkning på natur og miljø enn dagens bruk, da bruken av området i fremtiden vil være den samme som i dag.

Rådmannen vurderer dermed at hensynet bak planen eller at formålsbestemmelsen ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt, og begrunner dette med at dagens bruksformål ikke vil endre seg ved en dispensasjon.

Plan og bygningsloven (pbl.) § 1-8 sier at det er forbudt med tiltak langs sjø og vassdrag. Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Bestemmelsen i loven har til hensikt å hindre privatisering langs sjø, og krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Deler av tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet for sjø. Det er ikke byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for område. Tiltaket vil ikke bringe tekniske endringer eller andre ytterligere endringer som vil være til hinder for almen ferdsel. Området er i dag allerede privatisert gjennom opparbeidelse av privat hage. Slik som vurderingen ovenfor vurderer rådmannen at bruken av området ikke vil øke ytterligere enn i dag, og vurderer dermed at en fradeling ikke vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen.

Rådmannen vurderer dermed at hensynet bak planen eller at formålsbestemmelsen ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt, og begrunner dette med at en dispensasjon ikke vil medføre seg ytterligere privatisering av strandsonen, da det er en stadfestning av eksisterende forhold.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved

tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Tiltakshaver opplyser at området i dag blir brukt sammen med boligen som ligger på Gnr. 59, Bnr. 1. Området er opparbeidet med plen, kjøkkenhage samt busker og trær. Tiltakshaver ønsker at tiltaket skal være en del av eiendommen sammen med bolighuset, og mener at det er naturlig at den delen av eiendommen hører bolighuset tatt bruken i betraktning.

Videre i søknaden skriver hjemmelshaver at det er ett ønske at hagen vil følge med ved et evt. salg i fremtiden. Rådmannen noterer seg søkers argument, men må presisere at ved en samlet vurdering vil personlige hensyn tillegges lite vekt. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Rådmannen vil si seg enig i at det er naturlig at det området som i dag utgjør hagen kan sees på som en del av boligeiendommen i den grad bruken og tilknytningen mellom eiendommene er som den er.

Rådmannen er i midlertid av den oppfatning at man ikke må legge opp til tiltak som kan være privatiserende av strandsonen eller natur- og friluftsmål. Rådmannen mener likevel at tiltaket ikke vil føre til økt privatisering av strandsonen i den grad tiltaket ikke innbyr noen form for fysiske endringer.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Rådmannen begrunner vurderingen med hvordan tiltakshaver utnytter arealet i dag kan sees på som en naturlig del av eiendom Gnr. 59, Bnr. 20. Det legges også til grunn at tiltaket ikke vil medføre seg større privatisering av området.

Fylkesmannen har uttalt seg i saken og støtter Rådmannens vurdering av saken og har ingen ytterligere merknader til omsøkte fradeling. Fylkesmannen tar forbehold om at eksisterende bebyggelse som inngår i eiendommene er lovlig oppført.

Konklusjon:

I henhold til overstående tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. for fradeling av eiendom som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel § 4.4.1 og plan og bygningsloven § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/2327	33/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 2/49	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
149/17	Hovedutvalg for forvaltning	07.12.2017
33/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 2 BNR 49 DISPENSASJON FRA UTNYTTETESGRAD REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER FOR HÅVIKA HAVSGÅRD

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om ytterligere utnyttelse av BYA på Gnr. 2, Bnr. 49. som omsøkt i henhold til ny søknad om dispensasjon datert 19.01.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at ulempene med å gi en dispensasjon er større enn fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen bestemmelser og at formålsbestemmelsene i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 07.12.2017 sak 149/17

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan m/bestemmelser for Håvika Havsgård vedr. utnyttelsesgrad BYA på 23,5 %, for oppføring av ny fritidsbolig som omsøkt. BYA på 23,5% inkluderer også biloppstillingsplass uten tak på tomten.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. §19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, dato 19.01.2018
2. Dispensasjonssøknad, dato 06.09.2017
3. Vedtak

Saksopplysninger:

Rojo arkitekter søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsplanen Håvika Havsgård om utnyttelsesgrad på 27,14 % BYA for bygging av fritidsbolig på Gnr. 2 Bnr. 49. Det vises til tidligere søknad mottatt 06.09.2017 (vedlegg 2), og vedtak sendt 07.12.2017 (vedlegg 3) vedr. dispensasjon for BYA på 23,5 %. I bestemmelsene til reguleringsplanen er utnyttelsesgraden til angjeldende tomt angitt til 20 % BYA.

Bakgrunnen for ny søknad er at tiltakshaver har fått mindre areal til disposisjon enn det de hadde prosjektert. Grunnen til dette er at grunneier ikke ønsker å selge hele tomta, men beholde den delen som består av svaberg. Tomta blir følgelig mindre og øker således utnyttelsesgraden til 27,14 % BYA kontra 23,5 % BYA som tidligere omsøkt.

Det er ikke ytterligere vedlegg i saken i form av kartutsnitt o.l enn det som ligger sammen med dispensasjonsøknaden i vedlegg 2.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til

verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Søknaden omfatter en ny fritidsbolig hvor utnyttelsesgraden for tomta er på 27,14% BYA, mens det i bestemmelsene er angitt en maks BYA på 20%. Dersom biloppstillingsplass uten tak skal medtas i beregnet BYA vil dette utgjøre 25,01 % BYA. Rådmannen mener at biloppstillingsplass bør medtas i BYA, da de fleste fritidsboliger har veg helt frem til tomten og har egen parkering på tomten, selv om det er avsatt felles parkeringsplass i planen.

En reguleringsplan har gjennomgått en omfattende planprosess hvor alle offentlige myndigheter er hørt, samt at den har vært ute til offentlig ettersyn. Planprosessen har så ført frem til en konklusjon med bestemmelser og plankart som endelig er godkjent av kommunestyret.

En økning i BYA til 27,14 % vil være i strid med reguleringsplanens bestemmelsene med en maks angitt BYA på 20%.

Det følger av pbl. §19-2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet med bestemmelse om tomteutnyttelse er å regulere bygningers volum i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Som nevnt angir forarbeidene at kommunen bare i unntakstilfeller bør gi dispensasjon. Samtidig understrekes det at den høye terskelen for dispensasjon ikke har til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av ubebygde eiendommer som omfattes av en eldre reguleringsplan.

En ytterligere dispensasjon av utnyttelsesgraden vil etter rådmannens vurdering kunne gi uheldig presedens for utviklingen av området. Med en utnyttelsesgrad på 27,14 % BYA er man langt over det som er det tillatte i reguleringsplanen, og ved utregning vil dispensasjon fra bestemmelsen utgjøre 26,31 % av tiltakets totale BYA på 27,14 %.

Rådmannen vurderer at en overskridelse på 7,14 % BYA vil i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak formålsbestemmelsen i planen. Bakgrunnen for vurderingen er at rådmannen vurderer at en overskridelse av BYA på 26,31 % i denne saken vil være en vesentlig overskridelse iht. bestemmelsene i planen.

Rådmannen gjør oppmerksom på at tidligere vedtak opprettholdes.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for ytterligere utnyttelsesgrad. Dette begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen Håvika Havsgård

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/2366	34/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 10/3	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
34/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 10 BNR 3 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av eiendom i LNF-område.
2. Begrunnes med at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter formålet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Søknad om deling
3. Kartutsnitt 1:700

Saksopplysninger:

Gerd Ingvaldsen søker om dispensasjon for fradeling av parsell avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Søker ønsker innlemmet ca. 280 – 300 m² tilleggsareal til Gnr. 10, Bnr. 187. Eiendommen er registrert som en fritidseiendom, og søkt tilleggsareal er ikke i tråd med planformålet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger innenfor ett område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Dersom tiltaket skal slås sammen med, og bli en del av Gnr. 10, Bnr. 187 vil tilleggsarealet bli en del av en fritidseiendom. Tiltaket bryter med formålsbestemmelsene § 4.4.1 i kommuneplanen for Frøya kommune.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

§ 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser angir hvilken næring som er tillatt for formålet. I bestemmelsen står det at det kun er tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med denne bestemmelsen.

Bestemmelsens formål er å sikre jordbruksareal som er avsatt i plan, samt å verne natur- og fritidsinteresser.

Søker argumenterer at tiltaket vil sikre områder avsatt til LNF-formål i tilfelle en fremtidig boligutbygging. Søker mener dette er i tråd med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Rådmannen mener bestemmelsen ikke har som hensikt å forvalte jordbruksområder på den måten som det omsøkes. Rådmannen minner om at kommuneplanens arealdel er den overordnede planen

over arealdisponeringen – og ressursene i kommunen, som har som formål å etterstrebe en forsvarlig forvaltning av kommunens jordbruk, natur og fritidsområder.

Rådmannen vurderer at det blir feil å skulle verne områder for LNF gjennom fradeling av fritidseiendommer.

Rådmannen kan ikke se at ved å overføre tilleggsareal i et LNF-område til en fritidseiendom vil være hensiktsmessig måte å bevare land til landbruksformål på.

En fritidseiendom med hytte/fritidsbolig oppfyller ikke de krav som er satt til bestemmelsen vedr. stedbunden næring. Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke grunnlag for å gjøre en vurdering av det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd, da vilkåret i første ledd ikke er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen vil på bakgrunn av en samlet vurdering ikke tilråde at det gis dispensasjon for fradeling av tomt. Dette begrunnes med at formålsbestemmelsen bak plan i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/2595	35/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 26/167	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
35/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 26 BNR 167 DISPENSASJON FRITIDSBOLIG

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 og bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte som omsøkt.
2. Vedtaket begrunnes med at Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad datert 22.09.2017.
2. Kart som viser plassering av tiltaket i målestokk 1:20000
3. Kart i målestokk 1:1000.
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:1000
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 12.12.2017

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av Guri Flægstad om oppføring av hytte i LNF-område innenfor 100-metersbelete. Fradelingen ble godkjent i 2010, da arealet den gang lå innenfor UBF-område. Det ble gjort følgende vedtak den 25.10.2008:

«Plan- og landbruksmyndigheten har godkjent fradelingen i samsvar med Kommunedelplan for Uttian. Ny bebyggelse vil bli vurdert etter kommuneplanens arealdel og dens bestemmelser.»

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for

samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den

kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Etter revidering av kommuneplanens arealdel i 2011 er arealbruken for området hyttetomten ligger endret fra UBF til LNF. Et tiltak om å bygge hytte vil da være i strid med bestemmelsene for kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel tillater kun tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Av bestemmelsen er det ikke lov til oppføring av bolig i området. Boliger som er oppført før planens ikrafttredelse er vurdert som godkjent. Bestemmelsen gjør ikke forskjell på om en bolig er fritidsbolig eller helårsbolig.

Omsøkte tiltak vil dermed være i strid med bestemmelsen § 4.4.1.

Ved en vurdering av dispensasjon må det vurderes om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig grad blir tilsidesatt.

Formålet bak bestemmelsene i kommuneplanen og arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel er å forvalte en bærekraftig utvikling og en forsvarlig forvaltning av kommunens arealressurser. Bestemmelse § 4.4.1 har som hensikt å ivareta og sikre landbruks- natur og friluftsinnteresser. Det ligger bak denne bestemmelsen at man skal ivareta de interesser i landbruket og spesielt områder med dyrkbar jord. Det skal også tas hensyn til iht. privatisering av områder av natur og fritidsinteresser.

Omsøkte tiltak ligger på Uttian og har tidligere vært del av en landbrukseiendom. Tiltaket vil ligge i kort avstand til den bebyggelsen på landbrukseiendommen som den tidligere var en del av. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til vesentlig privatisering med tanke på natur- og fritidsinteresser da dette tiltaket ikke vil vanskeliggjøre tilgangen til utmark eller at området anses som spesielt viktig natur- og friluftsområde.

Eiendommen ligger skrin fastmark, som landbruksmyndighetene kategoriserer som ikke dyrkbar jord. Omsøkt tiltak er derimot omkranset av det som kategoriseres som fulldyrka og overflatedyrka jord. Det er dermed nødvendig å krysse disse områdene om man skal komme seg til og fra eiendommen, såfremt man ikke reiser sjøveien.

Det søkes derimot ikke om vei frem til eiendommen, og en gitt dispensasjon vil kun gjelde for oppføring av hytte.

Tiltaket ligger plassert innenfor 100.metersbeltet fra sjø, og er i strid med plan og bygningsloven § 1-8: Det er forbudt med tiltak langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Tiltak innenfor i strandsonen bør begrenses. Selv om søker i søknadsteksten argumenterer at fritidsboligen vil ligge nær eksisterende bebyggelse vil en oppføring av ny fritidsbolig ligge en god del nærmere sjøen enn bebyggelsen i rundt. Dette kan i så måte oppfattes som en privatisering av de

interesser bestemmelsen skal forvalte. Det må i dette tilfellet gjøres en avveining i hvilken grad bestemmelsen i loven blir tilsidesatt.

Vilkåret i § 19-2 sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det er i søknaden ikke informert hvor på eiendommen tiltaket vil ligge. Om man tar med de bestemmelsene i kommuneplanen som sier om minste avstand til naboeiendom, så kan tiltaket teoretisk ligge ca. 40 meter fra sjøkanten. Siden det av søknaden ikke konkretiseres, men kun nevnes at tiltaket vil ligge i tilknytting til eksisterende eiendom, må man ha som utgangspunkt at en dispensasjon kan medføre bygging lengst mulig mot sjø.

Rådmannen vil minne om at alle områder innenfor 100- metersbelte langs sjø i utgangspunktet er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud, uavhengig av selve bruken av område og antallet som bruker det. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps og naturfaglige hensyn. Rådmannen er også av den mening at en dispensasjon innenfor 100- metersbelte vil kunne skape en uheldig presedensvirkning for fremtidig arealbruk i område.

Saken har vært på høring til sektormyndighetene for en uttalelse.

Fylkesmannen: «Fylkesmannen vurderer at omsøkte tiltak er lokalisert til et område som allerede er preget av bebyggelse i strandsonen. Omsøkte tiltak vil medføre bebyggelse nærmere strandsonen sammenlignet med eksisterende bebyggelse og vil medføre ytterligere privatisering av strandsonen.

Dersom kommunen velger å gi dispensasjon til omsøkte fritidsbolig anbefaler Fylkesmannen at det settes vilkår om at fritidsboligen etableres så langt sør på eiendommen som mulig. Dette vil skjerme strandsonen mot tiltaket og bidra til at området oppfattes mindre privatisert.»

Fylkeskommunen: «Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens areadel for oppføring av hytte på eiendommen 26/167. Da omsøkte tomt tidligere var i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil vi ikke motsette oss oppføring av hytte som omsøkt.

Det må tas landskapsmessige hensyn, og terrenget bør bearbeides i minst mulig grad. Bygget bør trekkes ned i terrenget slik at det ikke danner silhuett. Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Ut over dette har fylkeskommunen ikke merknader.»

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal

samløkalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Rådmannen har etter en vurdering kommet frem til at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

Da vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative er det videre ikke nødvendig å vurdere vilkåret i § 19-2 annet ledd.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon, og begrunner dette med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse i vesentlig blir tilsidesatt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser for oppføring av hytte.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel
Pbl. § 1-8

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/3000	36/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 19/6	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
36/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 19 BNR 6 DISPENSASJON FRA KOMMUNDELPLAN SISTRANDA OG KRAV OM REGULERINGSPLAN

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling og sammenslåing av tilleggsareal som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene, etter en samlet vurdering, er klart større enn ulempene

Vedlegg:

1. Søknad
2. Kartutsnitt 1:300
3. Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av Rabben Eiendom om fradeling av tilleggstomt på Gnr 19/6 til 19/123. Bakgrunnen for omsøkte tiltak er at eier av 19/123 ønsker å kjøpe tilleggsareal på ca. 650 m2 for å kunne utvide parkeringsareal og uteområde.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i område avsatt for boligformål i kommunedelplan for Sistranda.

I henhold til planbestemmelse § 3.1 er det krav om at det skal utarbeides reguleringsplan, før tiltak, herunder deling av eiendom, kan igangsettes. Det må derfor utarbeides reguleringsplan eller søkes om dispensasjon før omsøkte tiltak kan godkjennes.

Det er krav om reguleringsplan for tiltak i henhold til bestemmelse § 3.1 i kommunedelplan for Sistranda. Hensikten bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering av et område. En reguleringsplan vil avklare hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i et planområde. Hensikten bak kravet om å utarbeide reguleringsplan er normalt å sikre en helhetlig utvikling av et område, samt å ivareta at alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes. Plankravet er også viktig med tanke på avklaring av overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte må få anledning til å fremme sine synspunkter i en prosess fram mot et reguleringsvedtak.

Gjennom planprosessen med utarbeidelsen med Kommunedelplanen for Sistranda har man gjennom prosesser kartlagt behovet og mest hensiktsmessige plasseringen av ulike formål. Gjennom planprosessen med arbeidet med plan har man vedtatt at området for tiltaket skal gjelde for boligformål. En fradeling som det er snakk om her vil i denne saken ikke medføre mer trafikk eller

belastning på andre infrastrukturer. Dette med bakgrunn på at tiltaket ikke vil medføre flere bygg eller andre tiltak på eiendommen som medfører slike belastninger. Det vil ved en evt. fradeling bli opparbeidet hage, og anlagt areal til parkeringsplass.

Rådmannen mener at en gitt dispensasjon ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

Dette begrunnes på bakgrunn av at tiltaket ikke vil være til hinder for en helhetlig utvikling av området eller at tiltaket vil føre til større belastning på infrastruktur i området.

Videre er det en vurdering om fordelene med å gi en dispensasjon vil klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Det er av søknaden foretatt en ROS-vurdering av Kystplan AS på vegne av tiltakshaver.

Vurderingen kommer med ingen negative merknader, men medgir at det er registrert moderat til lav forekomst av radon i området. Søker opplyser at tiltaket vil bli bygget med radon-forebyggende tiltak. Ut fra vurdering kan man trekke frem at tiltaket ikke vil bidra til forringelse av kulturlandskap eller friluftsliv i den grad tiltaket ligger i bebygd område.

Søker mener at tiltaket vil være til fordel for uteareal og da spesielt parkeringsareal for Bnr. 123.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Området som er ønsket slått sammen med Bnr. 123 er på ca. 600 m². Tatt størrelsen i betraktning er dette et areal som kan karakteres som restareal, og som gjør seg mer egnet som tilleggsareal til eksisterende boligeiendom enn en ny eiendom for boligutbygging. Til sammenligning er de fleste nye tomter på størrelse 1,0 – 1,5 daa. Rådmannen mener det er en fordel at restarealet sammenslås med eksisterende boligareal slik at området vil bli vedlikeholdt og brukt som hage i stedet for at området ikke blir vedlikeholdt og siden forfaller.

Rådmannen tilrår, etter en samlet vurdering, at det gis dispensasjon fra karvet om reguleringsplan før tiltak. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere belastning på infrastruktur og at området vil bli opparbeidet med hage som vil bidra til å forskjønne området. Etter en samlet vurdering er fordelene større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Tiltaket tilsidesetter ikke formålet bak planen, og fordelene er større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Forhold til overordna planverk:
Kommunedelplanen for Sistranda

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/3264	37/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 65/235	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
37/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 65 BNR 235 DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV 2. ETG PÅ BRYGGE. REGULERINGSPLAN MAUSUND HAVNEOMRÅDE

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, å begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonsøknad
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Skisser

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av hjemmelshaver om dispensasjon for bruksendring av 2. etg i brygge på Gnr. 65, Bnr. 235 på Mausund.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig

arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

I reguleringsplanen for Mausund havneområde er område regulert med formål for havn/fiskeri. Jfr. bestemmelse § 3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde, er området regulert for havn/fiskeri, avsatt til fiskeriformål for yrkesutøvere. Bygget er oppført august 2017, og det er kun søkt om bruksendring i 2. etg.

Formålet med § 3.1 bestemmelsen i reguleringsplan for Mausund havn er å sikre en kontrollert og enhetlig utvikling av det samlede havneområdet. Det har også som formål å sikre havna og stedets særpreg. Det skal legges til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere i tilknyttet bruken av havna. Bebyggelse med annet formål enn havne og fiskerivirksomhet vil være i strid med reguleringsplanen. Det er gjennom kommuneplanen arealdel avsatt flere områder til boliger.

Reguleringsplan og bestemmelsene i reguleringsplanen for Mausund havn er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon. Rådmannen vurderer det slik at en dispensasjon vil tilsidesette de hensyn som er i planen og planformålet.

Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke grunnlag for videre vurdering av det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd da første vilkåret i bestemmelsen ikke er oppfylt.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for bruksendring til bolig.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon. Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Mausund havneområde.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	17/3389	38/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 26/185	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
38/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
7/18	Hovedutvalg for drift	20.02.2018

GNR 26 BNR 185 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltatelse
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av tiltakshaver for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for oppføring av lager på Gnr. 26, Bnr. 185 i Frøya kommune. Det søkes dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for oppføring av lagerbygg 15 meter fra kaikanten.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område regulert til bolig i reguleringsplanen for Sorbåtbukta (planid: 1620200907) på Uttian. Det er ikke byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er således i strid med pbl. § 1-8.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det

fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Fylkesmannen i Trøndelag informerer i brev datert 05.04.2017 kommunene i Sør-Trøndelag om virkninger av eldre reguleringsplaner uten byggegrense iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin nye tolkning av pbl. § 1-8. Det opplyses om at tiltak i et område uten byggegrense i reguleringsplan bare kan tillattes ved dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense. Rådmannen er av den vurdering at de vurderingene som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen også er gjeldende for omsøkt tiltak i den grad tiltaket er i tråd med planbestemmelsene som er i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen og også omsøkt tiltak kan etter uttalelsene fra sektormyndighetene tolkes å ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser i den grad det kun er eksisterende forhold som berøres. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 04.07.2012 ikke stilt vilkår for egengodkjenning av planforslaget for reguleringsendringen som senere ble vedtatt.

Fylkesmannen har i uttalelsene datert 09.08.2012 ikke kommet med vilkår for egengodkjenning av revidertplanforslag. Hensynene til landbruk, miljøvern, barn og unge, sosial og helse, og samfunnssikkerhet betraktes dermed som hensynstatt og at de bestemmelser og hensyn som pbl § 1-8 skal forvalte ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Området hvor boligene skal bygges er tidligere opparbeidet iht. bestemmelsene og formålet i reguleringsplanen. Tiltaket vil dermed ikke medføre ytterligere fotavtrykk i fauna eller utmark. Det er også vurdert at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av natur- og fritidsinteresser i området.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Rådmannen mener at vilkårene som i pbl. § 19-2 er kumulative, er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon, og begrunner dette med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Sorbåtbukta (planid: 1620200907)

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/86	39/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 8/255	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
39/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 8 BNR 255 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt samt at fordelene ved å gi en dispensasjon vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

Saksopplysninger:

Arne Utseth søker om dispensasjon fra planformålet og bestemmelse tilknyttet LNF i kommuneplanen for Frøya. Ønsket tiltak i Gnr. 8, Bnr. 255 er i dag registrert som fritidsbolig, og det er ønskelig med en endring til helårsbolig. Eiendommen består i dag av et bygg som i matrikkelen er registrert som både fritidshus og bolighus. Det er opparbeidet plen og hage, det er også en garasje på eiendommen. Eiendommen måler ca. 800 m2.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig

arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Bestemmelse § 4.4.1 tillater kun tiltak knyttet til stedbunden næring. Tiltaket er derfor i strid med arealformålet og bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Hensynet bak § 4.4.1 er å verne jordbruksarealer og sikre en forsvarlig forvaltning av natur- og fritidsinteresser.

Fritidsboligen ligger i ett område med spredt bebyggelse av både fritidsboliger og helårsboliger. Det er i nærheten regulert til boliger i reguleringsplanen for Nabeita boligfelt. Det er ifølge reguleringsplanen avsatt ca. 28 tomter for helårsbolig med en størrelse på ca. 1,1 – 1,4 daa hver. Det er også avsatt områder til boliger på Flatval.

Søker begrunner tiltaket med at det er et behov for helårsboliger i området, samt kort avstand til skole og barnehage. Argumenterer at det ikke er behov for bygningsmessige tilpassinger, at det ikke gir noen ulemper ut fra formål samt at andre boliger i området også har fått bruksendring (se arkivsak 16/272, 17/514 og 14/840).

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke er til hinder for tilgangen til natur og utmark og tiltaket ikke i ytterligere grad privatiserer viktige natur- og fritidsområder og begrunner dette med at eiendommen i dag brukes til fritidsbolig og har allerede en naturlig avgrensning til naturen, dvs. plen/hage.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter formålet bak planen og begrunner dette med at eiendommen brukes i dag som en fritidsbolig, og at man ikke kan se at dette vil ha noen ytterligere konsekvens iht. natur- og fritidsinteresser.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Søker begrunner tiltaket med at det er et behov for helårsboliger i området, samt kort avstand til skole og barnehage. Videre argumenteres det for at det ikke er behov for bygningsmessige tilpassinger, at det ikke gir noen ulemper ut fra formål samt at andre boliger i området også har fått bruksendring.

Rådmann vil i denne saken påpeke at halve huset er matrikkelført som helårsbolig, mens den andre halvdel er ført som fritidsbolig. Bakgrunnen for dette har det ikke vært mulig å oppdrive på nåværende tidspunkt. Fritidsboligen ligger i et nærområde som består av en blanding av fritidsboliger og helårsboliger. Den ligger forholdsvis sentralt, med kort avstand til skole og barnehage på Nabeita oppvekstsenter.

Tiltaket vil ikke bidra til ytterligere privatisering av utmarksområder som er av natur- og fritidsinteresse. Rådmannen mener at det er en fordel at boligen kan brukes til helårsbolig som den er i dag, uten noen form for andre tiltak.

Halve boligen er pr. i dag matrikkelført som helårsbolig, rådmannen mener det ikke vil medføre noen ulemper med en formålsendring av resterende del av bolig. Dersom boligen ikke skal brukes som helårsbolig men som fritidsbolig, må det foretas en bruksendring av delen av boligen som ikke er matrikkelført som fritidsbolig, men som helårsbolig. Dette er også ikke tråd med planformålet og må eventuelt behandles som en dispensasjonssak. Rådmannen mener derfor at det foreligger en klar fordel for at det gis dispensasjon for bruksendring av boligen.

Rådmannen har etter en samlet vurdering konkludert at fordelene er større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område med nærhet til skole og barnehage, og i tråd med kommunens ønsker om fortetting i allerede etablerte områder.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi en dispensasjon vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Forhold til overordna planverk:
Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/293	40/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 64/356	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
40/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 64 BNR 356 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra formålet offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for bruksendring av Gnr. 64, Bnr. 356.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i planen ikke vesentlig blir tilsidesatt, samt at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides privat- og fellesareal i henhold til bestemmelse 3.5 i kommuneplanens arealdel på gnr. 64, bnr. 356.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Søknad om tillatelse
3. Plankart
4. Nabovarsel
5. Skisser
6. Ortofoto 1:1000

Saksopplysninger:

Sula Grendalag ønsker å bruke deler av bygget til gjesteleiligheter i forbindelse med arrangementer og annet vedlikeholdsarbeid på Grendahuset. En slik bruk krever en bruksendring som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra planformålet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i

utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til privat- og offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune. Bestemmelsen i kommuneplanen § 4.1.7 omfatter barnehager, skoler, offentlige kontorer og bygg til allmenntilgjengelige formål som grendehus og kulturhus. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Hensikten med ønsket bruksendring av lokalet er å gjøre det lettere med overnattingstilbud i forbindelse med aktiviteter og vedlikehold tilknyttet grendahuset. Søker opplyser at grendelaget har hensikt er å yte privat tjenesteyting.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og begrunner dette med at tiltaket skal bli brukt til overnatting i tilknytting arrangementer og vedlikehold tilknyttet formålet i kommuneplanens arealdel.

Videre er det en vurdering av om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Søker opplyser at det er ønskelig å kunne tilby enkle overnattingsmuligheter i tilknytting grendahuset. Søker opplyser at dette gjør det enklere å drifte vedlikeholdet på grendahuset på en mer praktisk måte. Søker mener en dispensasjon vil gjøre at grendalaget vil klare å drifte «kulturhuset» økonomisk og uten for mye slitasje på ildsjelene som bor på øya.

Rådmannen vurderer at det vil være en fordel at grendalaget har mulighet til tilby overnatting i tilknytting til arrangementer i grendahuset. Dette vil etter rådmannens vurdering gi grendalaget større rom for kulturelle arrangementer i fremtiden.

Som vilkår for dispensasjonen forutsettes det at det opparbeides privat- og fellesareal i henhold til bestemmelse 3.5 i kommuneplanens areadel for de aktuelle boenheter. Dette for å sikre at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi en dispensasjon vil være større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket vil gi grendalaget større rom for å kunne tilby arrangementer som vil komme allmenheten til gode.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet for å kunne tilby enkle overnattingsfasiliteter i tilknytting bruk av grendahuset. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak planen vesentlig, samt at fordelene med å gi en dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/661	41/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
41/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 15.03.2018	Kl. 09:00

Tilleggsaker

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
42/18	18/97 GNR 8 BNR 282 BYGGESAK
43/18	18/649 GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Sistranda, 13.03.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/97	42/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 8/282	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
31/18	Hovedutvalg for forvaltning	22.02.2018
42/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 8 BNR 282 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig og garasje.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Tone Mathissen og Stig Halvorsen søker om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Omsøkt tiltak ligger i et regulert område til bolig i reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101), men planen er uten byggegrense mot sjø og dermed forbudt.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten

har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101, ikrafttredelsesdato 30.08.01) inneholder flere områder for bolig som ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Det er derimot forbud mot boligbygging i strandsonen såfremt det ikke er en klar byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan har ikke byggegrense og omsøkte tiltak må behandles som en dispensasjon.

Det vises til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenserers fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I

tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Pbl. § 1-8 gir forbud mot tiltak innenfor 100-mestersbeltet fra sjø. Bestemmelsens formål er å ivareta hensynet til allmenne interesser, samt natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Bestemmelsen skal også hindre privatisering av områder som kan sees på som av allmenn interesse. Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebyggt og som ligger i en vedtatt reguleringsplan. Vedtatt reguleringsplan (planid: 1620200101) har vært på høring til sektormyndighetene tidligere. I den grad de faktiske forhold er de samme, og tiltaket er innenfor de formål og bestemmelser som er vedtatt i planforslaget som sektormyndighetene ikke har stilt vilkår til, har rådmannen vurdert det dit hen at de forhold som sektormyndighetene skal forvalte er forsvarlig vurdert tidligere, selv om byggegrense mot sjø ikke er inntegnet i plankartet.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område som allerede er regulert, og at man ikke kan se at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen i den grad at tiltaket vil ligge i et bebyggt område. Det er også vurdert at man ikke vil berøre områder av viktige natur- og fritidsinteresser.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Rådmannen vurderer at det vil være en fordel bebygge områder som er avsatt til boliger i reguleringsplanen. Dette er områder som er vurdert som godt egnet for boligbygging, og dette er noe rådmannen mener må tilegnes stor vekt i en vurdering. Det er også av kommunens interesse å fortette allerede eksisterende boligområder, og rådmannen mener dette er i tråd med kommunens intensjoner. Dette vil redusere presset på arealer andre steder i kommunen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det vil gi klart større fordel å gi dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og bygging av bolig og garasje i strandsonen. Dette begrunnes med at begge vilkårene etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Pbl. § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.03.2018	18/649	43/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 23/108	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
43/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen bak planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plankart
3. Ortofoto
4. Kartutsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

BE-CON søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak for oppføring av bolig og frittstående garasje. Tiltaket ligger på Yttersian og berøres av kommunedelplanens bestemmelse § 3.1 om reguleringsplan i områder avsatt til boligformål.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten

har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et godt etablert boligområde på Yttersian. Boligen vil ligge innenfor område for boligbygging i kommunedelplanen, men det er krav om reguleringsplan før tiltak.

Sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging. Lyngheilandskapet, strandsonen med de nære sjøområdene og kulturlandskapet er de viktigste overordnede landskapsområdene.

Formålet med bestemmelsen om kravet til reguleringsplan er at reguleringsplanen skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

Søker skriver i søknaden at omsøkt eiendom ligger i et område som de anser som et boligområde. Eiendommen er avsatt til nåværende boligområde i gjeldende plan. Området har enkelte tomter som kan egne seg til fortetting, men i hovedsak ser området relativt «satt ut» med tanke på veiføringer, friområder og område som helhet.

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og begrunner dette med at tiltaket ikke vil bidra til det vi kan kalle for en uforutsigbar utvikling. Tiltaket ligger i ett område som er godt etablert med boligutbygging og annen nødvendig infrastruktur og en anser en dispensasjon fra krav om reguleringsplan før tiltak i dette området som relativt risikofritt.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Tiltaket ligger i et godt etablert område. Området er bebygd med boliger. Det er kort vei til butikk, skole, barnehage og andre kommunale- og sentrumsfasiliteter. Området er også utbygget med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Dette begrunnes med rådmannens vurdering av risiko i forhold til boligbygging i området, samt at området er i kort avstand til skole og barnehage, med flere tjenester i sentrum.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for kravet om reguleringsplan før til tiltak. Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:
Kommunedelplanen for Sistranda

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/659

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.02.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 15.02.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 15.02.18

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 18/403

Arkiv: U63

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

SØKNAD OM UTVIDELSE AV SERVERINGS- OG/ELLER SKJENKEBEVILLING HOTELL FRØYA AS

Forslag til vedtak:

Frøya kommune godkjenner at Hotell Frøya AS får utvidet sin serverings- og skjenkebevilling til også å gjelde i nyåpnet restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse.
Dette kommer som et tillegg til vedtak gjort i Frøya kommunestyre 23.06.2016 i sak 131/16.

Vedlegg:

Søknad fra bevillingshaver datert 08.02.18
Plantegning av omsøkt område

Øvrige vedlegg: (ikke vedlagt)

Midlertidig brukstillatelse

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 23.06.2016 følgende enstemmige vedtak:

Hotell Frøya AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.

Hotell Frøya AS, 7260 Sistranda, gis skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.

Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom "Grotten" i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.

Bevillingen gjelder fra kommunestyrets vedtak og til og med 30.09.20.

Skjenketiden fastsettes i samsvar med kommunens retningslinjer vedtatt i KST- sak 121/16 den 23.06.16.

Valborg Bekken f.01.01.76 godkjennes som skjenkestyrer.

Lena Fillingsnes Antonsen f. 13.04.85 godkjennes som stedfortreder.

Begge har avlagt og bestått kunnskapsprøve om alkoholloven.

Valborg Bekken og Lena Fillingsnes må levere skatteattest innen utgangen av oktober 2016.

Bevillingen ble gitt med forbehold om at skjenkestyrer og stedfortreder leverte skatteattest innen utgangen av oktober 2016. Skatteattestene er mottatt, og bevillingen er fullt innvilget.

Siden vedtaket ble fattet har Hotell Frøya AS bygd på en ekstra etasje på toppen av eksisterende bygg på 450 kvm. Det søkes derfor om utvidelse av eksisterende serverings- og skjenkebevilling i hele toppetasjen, samt utvendig terrasse.

Hotell Frøya AS har fått en midlertidig utvidelse av det omsøkte område som gjelder frem til 31.03.2018.

Vurdering:

På bakgrunn av dette godkjenner Frøya kommune at Hotell Frøya AS gis permanent utvidelse av sin serverings- og skjenkebevilling i restaurant/bar i påbygd etasje av eksisterende bygg. Utvidelsen inkluderer også utvendig terrasse jfr vedlagte plantegning. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 18/431

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

OPPFØLGING AV SKJENKESTED HOTELL FRØYA

Forslag til vedtak:

Hotell Frøya AS tildeles én prikk for brudd på § 4-3 i alkoholloven.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriften § 10-3

Saksopplysninger:

Frøya kommune har blitt gjort oppmerksom på at Hotell Frøya AS har skjenket alkohol i deres nyåpnet restaurant/bar i påbygd toppetasje, uten at det har blitt søkt om utvidelse av skjenkeområde. I Hotell Frøya's bevillingsvedtak står følgende: *«Bevillingen gjelder inne i 1. etg. i restaurant/bar, pub/sofabar og i møterom «Grotten» i underetasjen, samt uteservering på tydelig avgrenset uteområde jfr.tegninger.»*

Hotell Frøya AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 15.02.18. Frøya kommune har ikke mottatt skriftlig uttalelse.

Vurdering:

Brudd som fremkommer i saksopplysningene ovenfor tilsier at bevillingshaver tildeles én prikk jfr Alkoholforskriftens § 10-3, som sier:

Følgende overtredelser fører til tildeling av én prikk:

- *brudd på vilkår i bevillingsvedtaket, jf. alkoholloven § 3-2 og § 4-3*

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 17/1587

Arkiv: GNR 26/165

Saken skal behandles i følgende utvalg:
--

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 26 BNR 165 BYGGESAK – DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA). Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m².

Vedlegg:

Reguleringsplan
Redegjørelse rev. Søknad og dispensasjon
Situasjonsplan tomt
Plantegning og fasader

Saksopplysninger

Kirsti Mathisen har sendt søknad om tillatelse til tiltak som innebærer oppføring av garasje/carport/bod/vaskerom som er forbundet med boligen med levegg, samt mindre tilbygg og ombygging av eksisterende bolig på gnr 26 bnr 165. Planbestemmelsene for reguleringsplan Storbåtbukta angir maks. tillatt bebygd areal til 95 m² BYA (75m² for bolig og 20 m² for garasje). Det omsøkte tiltaket innebar en øking av BYA med ca. 75 m² til 170 m² BYA og det ble derfor søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA.

Tiltaket ble påklaget av Uttian Utvikling AS og Olav Stolpnes som eiere av grunneiendommen for Storbåtbukta (26/19) og fradelt naboeiendom (26/187). De framholdt at tiltaket ville begrense utsynet betydelig retning sør for nabotomt 26/19 og at det var av en slik størrelse at det legger føring for framtidig utbygging på området.

Tiltakshaver har i ettertid redusert tiltaket ved at garasjen og tak over terrasse er tatt ut. Carport/bod/vaskerom er dermed ca. 31 m². I tillegg tilbygg med overdekket inngangsparti på ca 10 m². Totalt tillegg i BYA blir da ca. 41 m².

Storbåtbukta ble opprinnelig planlagt som et område for fritidsboliger med hustyper spesielt uttegnet for området. Området besto av konsentrert bebyggelse men mindre «rorbuer» og noe større «skipperhus». «Skipperhusene» har et bebygd areal på 75 m². Eiendommen 26/165 er den eneste som hittil er bebygd med «skipperhus».

I ettertid ble planen endret slik at det nå er tillatt med både fritidsboliger og boliger. I forbindelse med planendringen ble det ikke gjort noen endring av bestemmelsene. «skipperhusene» er nøkternt utformet med redusert takhøyde (i forhold til boligkrav) i 1. etasje, 3 soverom og en bod i 2. etasje under skråtak med redusert kneveggshøyde, 1 felles bad/vaskerom i 1. etasje.

Vurdering

Tiltakshaver kjøpte huset ferdig for bruk som permanent bolig. Hun har i ettertid erfart behov for enkelte endringer. Inngangspartiet var plassert mot sørøst og utsatt for vind og regn. Inngangspartiet ønskes flyttet og etablert med overdekning i forbindelse med et tilbygg av et mindre disponibelt rom/gjesterom. Vaskerom ønskes adskilt fra bad og det er behov for utvendig bod og biloppstillingsplass under tak.

Det reduserte tiltaket anses å være en nøktern løsning på disse behovene. Økingen på 21 m² BYA ut over det som er hjemlet i bestemmelsene anses som rimelig i forhold til å få eiendommen til å fungere som en fullverdig bolig. Totalt vil tiltaket da få en BYA på 116 m². Eiendommens størrelse er 1262 m²

Til orienterende sammelikning vises også til kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger som angir maks. BYA på 25% av tomtestørrelse. Dette innebærer tillatt BYA inntil 200 m² av en maks. tomtestørrelse på 800 m².

Mht. nabomerknad er det åpenbart at enhver ny bebyggelse vil begrense utsyn fra bakenforliggende tomt(-er). I dette tilfelle anses nærliggende tomter fortsatt å ha fritt utsyn i flere retninger, og bare en begrenset sektor blir berørt av det omsøkte tiltaket. Rådmannen anser derfor at det ikke er grunnlag for å gi klager medhold. Tiltakshaver har dessuten redusert sitt tilbygg i forhold til opprinnelig søknad. Tilbygget er utformet med flatt tak. Dette er i strid med planbestemmelse, men anses som akseptabelt da tilbygget har god arkitektonisk utforming og er av begrenset størrelse. Flatt tak vil også, til en viss grad, innebære mindre stengsel av utsyn fra nabo.

Rådmannen vil derfor anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA i samsvar med søknad.

Forhold til overordna planverk:

Tiltaket er i samsvar med planformål

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 16/721

Arkiv: GNR 3/88, 89

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 3 BNR 88 OG 89 KLAGE - DISPENSASJON KOMMUNEPLAN OG PBL. § 1-8 FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 17.08.2017, sak 68/17, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 06.09.2017
2. Legeerklæring, 01.09.2017
3. Samtykke, 22.02.2018
4. Melding om vedtak, 23.08.2017
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 17.08.2017
6. Søknad med vedlegg, 13.03.2016
7. Søknad om dispensasjon, 02.03.2017
8. Utfyllende kommentarer fra søker, 22.06.2017
9. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
10. Situasjonsplan
11. Brev fra Kystverket, 22.06.2016
12. Oversendelse av dispensasjonssøknad til Fylkesmannen, 23.08.2017
13. E-post fra Fylkesmannen, 18.10.2017

Saksopplysninger:

Arne Liamo søkte 13.03.2016 om tillatelse til utvidelse av eksisterende naust på fritidseiendommene gnr. 3 bnr. 88 og 89, samt utlegg av flytebrygge som skal tjene begge eiendommene. Søknad om dispensasjon ble inngitt 03.03.2017. Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.2017, som sak 68/17. Utvalget innvilget på visse vilkår søknaden om dispensasjon for utvidelse av eksisterende naust, mens søknaden om dispensasjon for utlegg av flytebrygge ble avslått. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Arne Liamo ved brev datert 02.03.2017. Arne Liamo har påklaget vedtaket på vegne av eierne av gnr. 3 bnr. 88 og 89 ved brev av 06.09.2017.

Klagen:

Klager finner kommunens vedtak urimelig. Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad sett sammenhengen mellom utvidelsen av sjøhuset for å gi plass til to båter og etablering av flytebrygge i umiddelbar nærhet av sjøhuset. Naust og flytebrygge er avhengige av hverandre. Flytebryggen vil gi båtene en trygg fortøyning og en sikkerhetsmessig forsvarlig ombord- og ilandstigning.

For å kunne operere to båter uten flytebrygge vil et nytt båtutlegg måtte etableres parallelt med det eksisterende. Topografien i området vil gi et nytt båtutlegg enda vanskeligere forhold for ombord- og ilandstigning enn dagens båtutlegg, og det vil til nød være forsvarlig å bruke et slikt båtutlegg i tiden rundt høyvann.

Båt brukes primært til fiske, og utstyr som garn, torskeruser, teiner og annet utstyr bringes daglig om bord og i land. Når ankomst til båt skal skje via et bratt, glatt og sleipt svaberg dekket med tang, er det forbundet med en viss risiko å "fote seg" samtidig som fiskeutstyr skal "balanseres" om bord. Som det framgår av søknaden er dagens båtutlegg spesielt utfordrende for barn og eldre. Flere har havnet i sjøen ved ombord- og ilandstigning. Dette synes nedtonet eller bagatellisert i rådmannens saksframstilling til vedtaket.

Klager kan ikke forstå hvorfor en utvidelse av naustet gir klart større fordeler enn ulemper, mens flytebryggen ikke gjør det. For allmennheten vil et utvidet naust være mer til hinder for fri ferdsel enn dagens naust, mens en flytebrygge ikke vil være til hinder. Flytebrygga vil tvert imot kunne øke allmennhetens interesser i området ved å gjøre for eksempel bading enklere. Flytebrygga vil ikke være til ulempe verken for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskapet eller allmennheten. Flytebryggen vil ivareta hensynet til sikkerhet og tilgjengelighet, noe som etter loven skal vektlegges ved dispensasjonsvurderingen. Verken statlige aktører eller naboer har innvendinger mot tiltaket.

En flytebrygge for to båter vil føre til hyppigere bruk av hyttene, noe næringslivet på Frøya vil nyte godt av gjennom økt handel.

Som et nytt moment viser klager til at han har fått påvist artrose i venstre hofte. Sykdommen gir nedsatt bevegelighet og varierende grad av smerter. Kirurgi og skifte av hofte kan være siste utvei. Ombord- og ilandstigning ved båtutlegget har blitt mer krevende og farefullt det siste året. Klager anfører at personlige/helsemessige hensyn kan vektlegges noe i en sak som vipper den ene eller andre veien.

I samfunnsdelen til kommuneplanen heter det blant annet at det på Frøya skal være gode forutsetninger for å kunne ha et aktivt liv til lands og til vanns, at det skal stimuleres til levende grender og øysamfunn og legges til rette for et mangfold av fritidsaktiviteter på og ved sjø. Dette blir lett floskler om ikke kommunen mener noe med innholdet i planen.

Klager har ikke noe imot at andre brukere får tilgang til flytebrygga, slik mindretallet i hovedutvalget foreslo i møtet 17.08.2017. Subsidiært ber klager om at det gis midlertidig dispensasjon for å anlegge flytebrygge inntil det eventuelt etableres et småbåtanlegg i rimelig nærhet.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

Flytebryggen klagen gjelder er søkt utlagt i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Omsøkte flytebrygge er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. Omsøkte flytebrygge skal nyttes til fritidsformål og er i strid med arealformålet LNF.

For den omsøkte flytebryggen kreves det derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom *"hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilklårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 17.08.2017 ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 3 bnr. 88 og 89, mens det på visse vilkår ble innvilget dispensasjon for utbygging av eksisterende naust.

Vedtaket punkt 4 og 5 om flytebrygge lyder:

"Det gis ikke tillatelse til utlegging av flytebrygge for eiendommene Gnr. 3, bnr. 88 og 89 som omsøkt, i henhold til søknad om tiltak, datert 13.03.2016. (...)

Vedtaket fattes i medhold av pbl. §19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelen ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (...)"

Hovedutvalgets vedtak ble beklageligvis gitt uten at regionale og statlige høringsinstanser på forhånd var gitt anledning til å uttale seg, slik loven krever i pbl. § 19-1. Det framgår av nevnte bestemmelse at "[r]egionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8". Innvilgelse av dispensasjon uten at høringsinstansene på forhånd har fått anledning til å uttale seg, vil kunne være å anse som en saksbehandlingsfeil som gjør dispensasjonsvedtaket ugyldig. For å rette opp feilen ble saken i etterkant av hovedutvalgets vedtak sendt Fylkesmannen for høring ved brev 23.08.2017.

Det framgår av Fylkesmannens svar i e-post av 18.10.2017 at Liamos dispensasjonssøknad ikke ble vurdert å komme vesentlig i konflikt med Fylkesmannens sektorområder, og at saken anses som avsluttet fra Fylkesmannens side. Rådmannen legger etter dette til grunn at feilen i form av manglende høring i forkant av vedtaket er rettet opp, slik at vedtaket om dispensasjon for utvidelse av eksisterende naust derfor er gyldig. Når det gjelder avslaget på søknaden om dispensasjon for flytebrygge, antas det ikke å være en saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på resultatet at spørsmålet om dispensasjon ikke på forhånd ble forelagt høringsinstansene, da kommunen uansett ikke ønsket å innvilge dispensasjon for flytebryggen. For øvrig vises det til at det framgår av Fylkesmannens e-post at Fylkesmannen forutsetter at Frøya kommune oversender nye dispensasjonssøknader for høringsuttalelse før det fattes vedtak i saken.

Slik rådmannen vurderer det, vil natur- og friluftshensynene som byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet skal ivareta bli satt til side om det gis dispensasjon for omsøkte flytebrygge. Flytebryggen vil være med på å privatisere strandsonen i et område som fra før har relativt få inngrep i naturen. Slik rådmannen vurderer det, vil en flytebrygge virke mer privatiserende enn det en utvidelse av dagens naust vil. Det at området i dag skal være lite brukt av allmennheten tillegges liten vekt, da kommunens dispensasjonsvurdering og arealbruk må skje i et langsiktig perspektiv.

Søknaden om dispensasjon for flytebrygge er begrunnet med at en flytebrygge vil gi en sikker og enklere ombordstigning og ilandføring fra båt av personer og utstyr, samt at flytebryggen vil gi mulighet for sikker fortøyning av to fritidsbåter.

I saksutredningen til hovedutvalgets vedtak av 17.08.2017 skriver rådmannen følgende om dispensasjon for omsøkte flytebrygge:

"Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådte i kraft 2011 vist en streng holdning til utlegging av flytebrygger for noen få båter. Det har vært en klar holdning at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg som vist i kommuneplanens arealdel. Selv om det kan synes "urimelig" at man ikke får godkjent flytebrygge for 1-2 båter med bakgrunn i vanskelige forhold i strandsonen

for ombord- og ilandstigning, så må man håndheve disse bestemmelsene strengt. Dette ut fra at dersom man gir tillatelse til slike anlegg så vil dette danne presedens for lignende søknader.

Med bakgrunn i ovenstående forhold vil rådmannen innstille på at det ikke gis dispensasjon for utlegging av flytebrygge som omsøkt."

Rådmannen kan ikke se at topografien i strandsonen på de to fritidseiendommen er mye vanskeligere enn det som ellers er vanlig for fritidseiendommer mange steder i kommunen. En innvilgelse av søknaden vil derfor kunne medføre en uheldig presedensvirkning. Klager har vist til kommuneplanens samfunnsdel, hvor det blant annet framgår at det på Frøya skal være gode forutsetninger for å ha et aktivt liv til lands og til vanns, og at det skal legges til rette for et mangfold av fritidsaktiviteter på og ved sjø. Det ligger ikke i dette at alle som har fritidseiendommer med vanskelig tilgang til sjøen skal ha krav på dispensasjon for å anlegge flytebrygge. Rådmannen kan heller ikke se at det er en nødvendig sammenheng mellom naust og flytebrygge, slik klager har vist til.

Klager har videre vist til at han har fått påvist artrose i en hofte, og at dette gjør ombord- og ilandstigning vanskeligere for ham. I forarbeidene til plan- og bygningsloven framgår at det kan tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen at det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, men det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242. Dette har sammenheng med at arealbruk fastlegges og byggetiltak oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet som oftest er skiftende. Rådmannen har forståelse for klagers ønske om å ha lett tilgang til sjøen, men vurderer det fortsatt slik at fordelene for klager og andre som skal benytte flytebryggen ikke er klart større enn ulempene en dispensasjon vil medføre.

I dispensasjonsvurdering har rådmannen sett hen til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet å støtte seg til. I henhold til pbl. § 19-2, fjerde ledd skal særlig vekt legges på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Rådmannen kan videre ikke se at det er aktuelt å gi dispensasjon på vilkår av at det skal tilrettelegges for at andre brukere skal få tilgang til flytebrygga eller at det er grunnlag for å innvilge midlertidig dispensasjon.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at fordelene ved å dispensere ikke vil være klart større enn ulempene, samt at en flytebrygge som omsøkt vesentlig vil tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilklårene for dispensasjon for omsøkte flytebrygge vurderes ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 16/3741

Arkiv: GNR 28/46

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 28 BNR 46 KLAGE - DISPENSASJON GARASJE, SJØHUS, FLYTEBRYGGE MV.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, samt flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje og ned til sjøhus/sjå på gnr. 28 bnr. 46 som omsøkt.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene, samt at dispensasjon vil tilsidesette arealformålet i kommuneplanens arealdel og hensynet bak pbl. § 1-8.

Vedlegg:

1. Klage, 27.09.2017 og 05.12.2017
2. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 07.09.2017
3. Melding om vedtak til søker, 12.09.2017
4. Brev til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 12.09.2017
5. E-post fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 18.10.2017
6. Dispensasjonssøknad, 18.12.2016
7. Utsnitt kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Martin Sæther søkte 18.12.2016 om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje ned til sjøhus/sjå. Garasjen er ment til eget bruk, mens øvrige tiltak er tenkt brukt til næringsvirksomhet i form av utleie til fisketurister.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i Frøya kommune i møte 07.09.2017, sak 102/17. Hovedutvalget vedtok at det skulle gis dispensasjon som omsøkt. Vedtaket om dispensasjon ble gitt uten at saken på forhånd hadde vært forelagt regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, slik loven krever i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1. Det framgår av hovedutvalgets vedtak at "*[s]aken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen*".

Melding om vedtaket ble sendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og søker ved brev 12.09.2017. Fylkesmannen påklaget vedtaket 27.09.2017. Klagen ble opprettholdt ved brev 05.12.2017, etter at Fylkesmannen hadde deltatt på befaring i saken sammen med tiltakshaver og representant fra kommunen 02.11.2017.

Kopi av Fylkesmannens klage er sendt til søker, som ikke har kommet med ytterligere merknader i saken.

Klagen:

Fylkesmannen anfører i klagen at oppføring av sjøhus, flytebrygger og næringsvirksomhet må legges til områder avsatt til formålet. Det vises til at det er avsatt flere områder både til naustformål og næringsformål både nord og sør for eiendommen. Det vises til byggeforbudet i strandsonen og de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress.

I klagen vises det til at Frøya kommune har fattet vedtak i 17 dispensasjonssaker som ikke på forhånd har vært sendt Fylkesmannen for uttalelse slik loven krever. Unnlatelsen av å sende saken på høring til Fylkesmannen og andre berørte myndigheter er å anse som en saksbehandlingsfeil.

I brev av 05.12.2017 heter det at Fylkesmannen etter gjennomført befaring er delvis enig med tiltakshaver i at allmennheten har begrensede interesser i sjøarealene på eiendommen, da strandsonen er bratt og ulendt. Videre viser klager til at store deler av strandsonen i området allerede er utfylt, og at omsøkte tiltak er lokalisert midt i et område hvor strandsonen ikke er utbygd. Dette vektlegger klager tungt, da tiltakene vurderes å ha stor presedenseffekt for videre utbygging av strandsonen.

I klagen vises det videre til at sjøhuset med brygge og flytebrygge er søkt anlagt i en smal bukt med ulendt terreng. Det vil være nødvendig med betydelige terrenginngrep og tilpasninger i bergmassene mot sør for å kunne oppføre anlegget som omsøkt. Atkomstvegen til sjøhusanlegget er søkt anlagt i en relativt dyp bekk som må fylles opp.

Klager minner om at det er stort arealpress i strandsonen i Frøya kommune, og at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt. Det vises til at store deler av strandsonen ble avsatt til utbyggingsformål gjennom kommuneplanen, med forutsetning om at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse. Klager mener at omsøkte tiltak kan etableres innenfor rammene til kommuneplanen samt være i henhold til strategi for samlokalisering av inngrep i strandsonen.

Fylkesmannen har bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Klagefrist, rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Begjæring om oppsettende virkning:

Det framgår som nevnt av hovedutvalgets vedtak av 07.09.2017 at *"vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen"*. Slik rådmannen har

forstått dette, innebærer det at hovedutvalget allerede på vedtakstidspunktet besluttet at vedtaket ikke skal kunne iverksettes før klagen fra Fylkesmannen er avgjort, jf. fvl. § 42. Fylkesmannens begjæring om oppsettende virkning er dermed tatt til følge.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Kommunen kan ved forberedelsen av klagen oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jf. fvl. § 33. Hvis klagen tas til følge og dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 07.09.2017 opprettholdes, skal klagen sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

Tiltakene klagen gjelder er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Omsøkte tiltak er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. Omsøkte tiltak skal nyttes til boligformål og næringsformål og er i strid med arealformålet LNF.

Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 om at erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig i LNF-områder anses ikke relevant, da søknaden om dispensasjon ikke omfatter tiltak som bestemmelsen viser til.

For den omsøkte flytebryggen kreves det derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom *"hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved

utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 07.09.2017 ga Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon for omsøkte tiltak på eiendommen gnr. 28 bnr. 46. Vedtaket lyder:

1. *Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 til oppføring av garasje med utleiedel, sjøhus/sjå, samt flytebrygge, slipp, fylling i sjø og veg/sti fra garasje og ned til sjøhus/sjå på gnr. 28, bnr. 46, som omsøkt.*
2. *HFF ser positivt på at søknaden på det omsøkte tiltaket er Næringsformål.*
3. *Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses om vesentlig mindre enn fordelene, og vil ikke tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.*
4. *Er ikke tiltaket gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, faller dispensasjonen bort.*
5. *Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen.*

I søknaden om dispensasjon er det vist til at området allerede er privatisert, at tiltaket er planlagt i et område med bratt/ulendt terreng, slik at ferdselen i området ikke vil påvirkes negativt, samt at tiltaket vil gi økt tilbud til fisketurister, forskjønne området og heve kvaliteten på eiendommen.

Da søknaden ble lagt fram for politisk behandling var rådmannens forslag til vedtak at det ikke skulle gis dispensasjon til de omsøkte tiltak. I saksframlegg til kommunens vedtak av 07.09.2017 heter det blant annet:

"Ved utarbeidelsen av kommuneplanen er det foretatt en avveining mellom de ulike interesser og det er i planen avsatt betydelige arealer til næringsvirksomhet som her omsøkes, samt naustområder. Det kan her tillegges at det like sør for eiendommen er avsatt to store naustområder og hvor det fremdeles er betydelige ledige byggearealer. Rådmannen vil også bemerke at plassering av sjå og flytebrygge ligger svært eksponert mot hovedleia til øyrekka med stor båttrafikk. Selv om det er fartsbegrensning i dette området, vil en flytebrygge som omsøkt være svært eksponert for påvirkning av bølger fra denne båttrafikken. De naustområder som er avsatt i kommuneplanen som ligger sør for eiendommen er langt bedre skjermet for påvirkning fra denne båttrafikken.

Slik situasjonsplanen som er vedlagt søknaden viser vil en utbygging av både gangadkomst og sjå/flytebrygge bety store inngrep i strandsonen i form av sprengning og planering. Rådmannen vil vise til avsatte områder for naustbygging like ved og ved å gi en tillatelse som omsøkt, så vil dette skape presedens for lignende søknader i ettertid.

Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådte i kraft i 2011 vist en streng holdning til utlegging av flytebrygger og bygging av naust i LNF-områder. Det har vært en klar holdning at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg som vist i kommuneplanens

arealdel. Selv om det kan synes "urimelig" at man ikke får godkjent naust og flytebrygge til det formål som her omsøkes, så må man håndheve disse bestemmelsene strengt."

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Ved dispensasjonsvurderingen må det også ses hen til pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning, hvor det heter at kommunen ikke bør gi dispensasjon fra arealplaner eller byggeforbudet i strandsonen der berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik Fylkesmannen har gjort gjennom klagen.

Rådmannen er fortsatt av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, og at fordelene ved å dispensere ikke vil være klart større enn ulempene. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at innvilgelse av dispensasjon vil kunne skape en uheldig presedens ved behandlingen av nye søknader om lignende tiltak. Rådmannens anbefaling vil derfor være at klagen tas til følge, slik at søknaden om dispensasjon avslås. Et avslag vil som nevnt være et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom Hovedutvalg for forvaltning på tross av klagen ønsker å opprettholde vedtaket om dispensasjon, må utvalget, før saken sendes til Fylkesmannen for oppnevning av settefylkesmann, gi en konkret begrunnelse for at lovens vilkår for å innvilge dispensasjon anses oppfylt. Slik vedtaket av 07.09.2017 står nå, er ikke kravene til begrunnelse av enkeltvedtak som følger av fvl. § 25 oppfylt.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen tas til følge. Vilkårene for dispensasjon for omsøkte tiltak vurderes ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Øyvør Helstad	Arkiv: U43
Arkivsaksnr.: 17/2867	

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

LEICA AS - SØKNAD OM TO NYE LOKALITETER TIL AKVAKULTUR FOR TARE - LANGØY OG SYNSTØY

Forslag til vedtak:

Frøya kommune anbefaler at Leica AS får tillatelse til akvakultur i flytende anlegg på lokalitetene Langøy sør og Synstøy.

Videre anbefales det at merknadene til Måsøval fiskeoppdrett AS blir vurdert av sektormyndighetene i den videre saksbehandlingen.

I framtidige søknader som inbefatter flere lokaliteter, anbefales det at disse blir behandlet i separate søknader.

Vedlegg:

- Søknad med vedleggssett
- Høringsuttalelse Måsøval Fiskeoppdrett AS
- Mattilsynet frarådning av lokalitet Langøy
- Referat dialogmøte og endret plassering til Langøy sør – kart

Saksopplysninger:

Frøya kommune har den 23.10.2017 fått oversendt søknad fra Leica AS om tillatelse til å etablere og drive akvakultur av makroalger på lokalitet Langøy og Synstøy i Frøya kommune. (Langøy blir i løpet av saksbehandlingsperioden i Frøya kommune endret plassering til Langøy sør).

Kompetansen til behandling av saker om vannlevende planter (herunder tang og tare) som følger av akvakulturloven er ikke delegert til fylkeskommunene. Derfor har Nærings- og fiskeridepartementet den saksbehandlende og koordinerende rollen som fylkeskommunen vanligvis har i saker om akvakultursøknader.

Om søknaden

Det søkes om tillatelse til to nye lokaliteter for dyrking av flere arter makroalger. Leica AS søker om en produksjon på maks 200 tonn for de ulike tareartene. Det søkes om tillatelse til 4 seksjoner hver på 10 dekar, til sammen 40 dekar på hver av plassene Synstøy og Langøy. Søker opplyser at disse to plassene ligger i nærheten av hverandre i samme område. Derfor sendes dette ut som en søknad. Det søkes om tillatelse til akvakultur av butare, fingertare, sukkertare, søl, havsalat, bladtare, krusflik og stortare.

Produksjonen av makroalger oppgis å skulle foregå i taredyrkingsanlegget "Buland 10".

Frøya kommune har hatt søknadene ute til offentlig ettersyn i perioden 13.11.2017 – 15.12.2017.

Frøya og Hitra fiskarlag har ingen merknader til søknaden (epost 27.11.2017).

Måsøval fiskeoppdrett AS har i brev den 11.12.2017 merknader til søknaden, siden deres lokalitet Langøya ligger tett inntil nyetableringen av tareanlegg på lokaliteten Langøy. De viser til:

- usikkerhet rundt korrekte koordinater på anlegget det søkes om
- usikker på hvilken innvirkning tareanlegget vil ha på oksigennivået i Måsøval fiskeoppdrett AS sitt anlegg
- ønsker en faglig utredning vedrørende om tareoppdrett vil gi grobunn for opphopning av parasitter og eventuelle andre organismer som kan ha negativ påvirkning på laksen i merdene.

Mattilsynet kom den 07.12.2017 med uttalelse og vil primært fraråde lokaliteten Langøy og skriver blant annet:

Strømforhold: Dokumentasjon på at lokalitet Langøya ligger nedstrøms fra Lokalitet 12380 Langøya Kvaløya ligger ikke ved søknaden.

Lokasjon Langøya ligger tett opptil oppdrettsanlegget Langøya, og også tett opptil land på øya Langøya. I tillegg ligger det en øy, Ilen, foran øya Langøya.

Hovedstrømsretning er nord-øst ifølge lokalt Mattilsyn. Strømmen kan her treffe Ilen og noe vil gå sør og nord for øya. Den andel som går sør vil treffe Langøya og vil passere gjennom tareskogen før den går til oppdrettsanlegget. Dette kan minske vanngjennomstrømming til fisken i anlegget: før tareanlegg evt kommer kan strømmen passere fritt rundt Ilen og gi friskt vann fra begge sider til oppdrettslokaliteten.

Avstand: Nærheten gjør at vi mener lokalitetene må regnes som smittemessig enhet, slik at smitte kan ligge i tareanlegget på linje med i groe og lignende på lakse-lokaliteten.

Lokasjon Langøya med tare vil få strøm fra «resten» av Frøya Nord, så en kan her tenke seg et smittereservoar med rensefisk i tareskogen, i tillegg til tilførsel av luselarver som kan oppholde seg her – og føres videre til oppdrettsanleggene Langøya og Langskjære i første rekke.

Avstand til lokalitet for oppdrett av laksefisk er så kort for Langøya sin del at det må påregnes å gjennomføre felles brakklegging av anlegg med Lokalitet 12380 Langøya Kvaløya, dersom en tross betenkelighet omkring strømforhold skal kunne gi tillatelse.

På bakgrunn merknader fra Måsøval fiskeoppdrett og Mattilsynets uttalelse ble det avholdt et dialogmøte den 15.01.2018 mellom Leica AS og Måsøval fiskeoppdrett. Leica AS endrer plasseringen av Langøy til Langøy sør, og svarer på Måsøval fiskeoppdretts merknader fra dialogmøtet:

30.01.2018: Vi henviser til referat fra møte datert 15.01.2018:

Mattilsynets uttalelse er oversendt Måsøyval (MS) i egen mail. I forhold til Mattilsynets uttalelse for omsøkt beliggenhet jfr offentlig Leica AS (LC) utlysning nov/des-2017 er LC s vekstanlegg for tare flyttet til et område sør for Langøya. Ny lokalitet anses i stor grad å besvare/imøtekomme Mattilsynets anmerkning Videre beskrivelse er forutsatt denne lokaliseringen heretter kalt "Langøya Sør"

1. Inspeksjon av fortøyninger; LC vil etablere avtale med egnet entreprenør for bindende avtale om regelmessig inspeksjon av fortøyninger knyttet til dette anlegget. Avtalen skal være operativ fra dato når anlegget er i drift. Stokkøyskjell som har erfaring fra samme område vil bli forespurt.

2. Utsett av tareplanter; LC har inngått avtale med Sintef om levering av planter for utsett sommer/høst 2018, Kimplantene er hentet fra samme området (Frøya) - Smitterisiko for transport over sonegrenser er således ikke lengre relevant.

3. LC har ikke historiske data fra strømmålinger i området. MS har tilgang til historiske data fra strømmålinger i forbindelse med etablert lokalitet øst for Langøya. Vi har forstått at det gjøres strømmålinger regelmessig i området. Hvis det over tid skulle vise seg at strømforholdene er

vesentlig endret i forhold til historiske data som følge av LC s etablering i området må partene i fellesskap vurdere dette. Så langt vi har brakt i erfaring virker dette svært lite sannsynlig.

4. LC vil benytte etablerte aktører for teknisk support av anlegget mao dette vil være aktører som frekventerer oppdrettsanleggene i området og som til enhver tid forutsettes oppdatert på eventuelle restriksjoner for fri ferdsel i området.

I samråd med saksbehandler hos Nærings- og fiskeridepartementet blir plasseringsendringen vurdert til å være såpass liten at det ikke var nødvendig å legge ut søknaden på ny høring. Men Frøya og Hitra fiskarlag, Mattilsynet og Kystverket ble kontaktet for å få en ny uttalelse.

Frøya og Hitra fiskarlag, Mattilsynet og Kystverket har ingen merknader til den nye plasseringen.

Måsøval fiskeoppdrett AS kommenterer ny plassering i epost 27.02.2018: *Vi ser at den nye plasseringen er bedre enn den opprinnelige, men her er det fortsatt mye vi ikke vet. I utgangspunktet ønsker vi ikke at det etableres et tareanlegg som kan medføre endret/dårligere strømforhold til fisken i vårt anlegg.*

Vi er også bekymret for at tareanlegget skal føre til økt begroing/forurensning av våre nøter. Mattilsynet sine uttalelser om at tareskogen kan opptre som et smittereservoar med rensefisk i tareskogen, samt til tilførsel av luselarver er heller ikke videre tiltalende.

Vi ønsker i utgangspunktet ingen etablering som kan være med på å redusere fiskevelferden til vår fisk, og ber derfor om at tillatelsen til å etablere et tareanlegg blir gitt midlertidig. Vi ber også om at Måsøval blir tatt med på en vurdering før en evt. permanent tillatelse blir gitt.

Vurdering:

Søknaden er i tråd med kommunelanens arealdel for Frøya kommune, da det ligger i området avsatt til FFNAF - flebruksområde i sjø.

Kommunen skal i utgangspunktet vurdere om akvakultursøknader er i tråd med gjeldende planer, samt kartlegging av eventuelle interessekonflikter.

Frøya og Hitra fiskarlag har ingen merknader til søknaden, men Måsøval fiskeoppdrett AS som har anlegg tett inntil lokaliteten Langøy sør, er fremdeles bekymret til tareanlegg plassert tett inntil sitt anlegg. I videre behandling hos sektormyndighetene anbefaler derfor Frøya kommune at disse merknadene blir ytterligere vurdert.

Forhold til overordna planverk:

Lokalitetene Langøy sør og Synstøy ligger i områder som i kommunelanens arealdel er avsatt til FFNAF - flebruksområde i sjø.

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kontostreng:

Debet kontostreng/beløp

Kredit kontostreng/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/1531

Arkiv: PLAN 1620201602

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

REGULERINGSPLAN MIDTSIAN BORETTSLAG GNR 21 BNR.21, 246, 247 I FRØYA KOMMUNE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Midtsian gnr. 21, bnr. 246 mfl. (planid: 1620201602), som vist på plankart datert 09.02.18, planbestemmelser 09.02.2018 og planbeskrivelse datert 08.02.18.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.02.2018
2. Planbestemmelser, datert 09.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 08.02.2018
4. ROS- analyse
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 31.05.17
2. Planforslag, datert 10.07.16
3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Vedlegg 02_Innkomne merknader Midtsian
5. Vedlegg 03 Sol og skyggeanalyse
6. Vedlegg 04 Kommunikasjon ang. VA
7. Vedlegg 05 VA- Midtsian
8. Vedlegg 06 Illustrasjonsskisse
9. Møtereferat, datert 30.11.16
10. Møtereferat, datert 29.08.16
11. Møtereferat oppstartsmøte 25.04.16

Saksopplysninger:

Planområdet ligger i område kalt Midtsian, med kort gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner som skole, butikker og offentlige tjenester samt, turterreng og sjørelaterte aktiviteter.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av tiltakshavere Magne Nygård og Birger Kvalvær utarbeidet forslag til reguleringsplan for Midtsian borettslag, på eiendommene gnr. 21, bnr. 21, 246 og 247.

Hensikt med regulering

Hensikten med plan er å tilrettelegge for bygging av to etasjes leilighetsbygg, med tre frittstående bygg. Til sammen legges det til rette for 14 enheter, med to forskjellige leilighetsstørrelser. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område.

Forhold til overordnede planer

Selve planområdet er i dag ubebygget, og består i hovedsak av myr og skog. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger i en og to etasjer. Adkomst vil være fra sørvest, men dagens sti trase fra øst er ivarettatt gjennom planområdet, slik at fortsatt tilkomst fra begge sider er sikret. Det er foreslått følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Planforslaget legger opp til 1 parkeringsplass for fire av enhetene, der det gjennom gjeldende plan er krav til 2.

Planområdet ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positivt til dette, der nærhet til viktige målpunkt er kort og kollektivdekningen god.

Byggets utforming skal i hovedsak harmonere med omkringliggende bebyggelse. Kommunedelplanen for Sistranda, indre sone legger opp til en relativt høy utnyttelse av areal, både på grunnplan og i høyden. Planforslaget utnytter ikke fullt ut de rammene kommunedelplanen har satt. Det åpnes for høyere bebyggelse (gesims: 10m, møne: 13m), planforslag legger opp til maks møne 8m. Gjeldende kommunedelplan åpner for en utnyttelsesgrad på 35% BYA av hver enkelt tomt, planforslag vil ikke overstige dette. Det forutsettes at planområdet sammenslås til en tomt.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 69/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 13.09.17 til 27.10.17

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Nytt grunnkart og vurderinger i planbeskrivelsen omfatter også eiendom 21/133 som ikke ble varslet ved oppstart av plan.
- Høyde og utnyttelsesgrad er påført plankart.
- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.

- I punkt 3.1.b er det presisert videre hva som skal inngå i situasjonsplan ved søknad om tiltak.
- Punkt 3.2.a er endret med tanke på kulturminner i grunn og varslingsinstanser.
- Punkt 4.1.b er påført gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Punkt 4.1.h er tilført *med unntak der byggegrense framgår av plankartet.*
- Punkt 4.2.c er tilført *det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal bratter enn 1:3 regnes ikke med i arealet.*
- Punkt 5.1.a er tilført at kjørevei skal være privat
- Punkt 5.4.c er tilført *Krav til slukkevannskapasitet må vurderes særskilt i detaljprosjekteringen av bygget.*
- Punkt 6.1.b er tilført *Turveg/sti i skal universelt utformes. Stigning skal ikke være bratter enn 1:15.*

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort andre mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:

1. Planforslaget legger opp til en fortetning av et sentrumsnært område og synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinteresser, stien/snarveien som går over området er ivare tatt i planen.
2. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.
3. Maks høyde og grad av utnytting bør også fremgå av plankartet.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftsinteresser og ivaretar eksisterende sti.
2. Tilført i bestemmelse 3.2.a
3. Maks grad av høyde og utnytting er påført plankartet.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 26.10.17:

1. I forhåndsuttalelsen, jf. brev av 31. 5. 2016, uttrykte vi at det er viktig å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette for å spare omkringliggende natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv. I planforslaget er det satt minimumskrav om 4 boenheter pr dekar. Vi vurderer at vårt innspill er imøtekommet, og har derfor ingen merknad i saken.
2. Planforslaget synes å ivareta de hensystemaene som det ble pekt på i vårt oppstartsvarsel. Området har en grei og trygg adkomst til aktuelle nærliggende fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, merknad er imøtekommet jf. planbestemmelse § 4.1.d.
2. Ok, tidligere merknad er imøtekommet.

Statens vegvesen, 05.10.17:

1. Statens vegvesen mener Frøya kommune bør regulere og bygge fortau langs den kommunale vegen Øverveien, for å lage en trafikksikker skoleveg for barn i området. Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Rådmann vurderer det dit hen at innregulerte og eksisterende sti i og gjennom område ivaretar trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte. Ved videre utbygging i Midtsian område bør kommunen se på løsninger som innebærer blant annet fortau langs Øverveien, for å sikre myke trafikanter i område.

Frøya og Hitra Fiskarlag, 24.09.17:

1. Frøya og Hitra fiskarlag har ingen innvendinger på reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Eldreråd, 18.10.17

1. Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader.

Brukerråd, 18.10.17:

1. Brukerrådet har ingen innvendinger til reguleringsplanen, men vil presisere at uteområder, inngangsparti og bygninger må utformes slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

1. Kravene til universell utforming vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Vil også ivaretas gjennom tekniske forskrifter ved byggesak.

Anne Karin Almås, Bjørg Almås og Unni Almås Omland, datert 27.10.17

1. Vi vil påpeke at vi som eiere av tomt 21/133, tinglyst 30.06.1975 og overtatt av oss 11.05.2011, ikke på tidligere tidspunkt har mottatt noen som helst informasjon eller varsler angående planer om utbygging av de nevnte tomtene. Vi syns dette er en sterkt kritikkverdig praksis fra seriøse aktører som Kystplan og Frøya Kommune, og det har medført at vi ikke har kunnet komme med innspill til planene om utbygging tidligere i saksgangen. Vi forbeholder oss derfor retten til å komme med ytterligere innspill, vurderinger og merknader på et senere tidspunkt.
2. I Kystplans "Forslag til reguleringsplan for Midtsian gnr 21 bnr 246 mfl." datert 10.07.2017, delkapittel "Kartgrunnlag" er det opplyst om at "Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt fra Infoland. Grunnlaget er ikke endret." Sistnevnte medfører ikke riktighet. Vår tomt, 21/133 er ikke tegnet inn på noen av tegningene i forslaget til reguleringsplan for Midtsian, selv om vår tomt er i umiddelbar nærhet av tomtene som planlegges bygget ut, og i stor grad vil berøres av en eventuell utbygging. Illustrasjonsfoto i Figur 2 side 2 i Kystplans forslag til reguleringsplan er også tydelig av eldre dato og viser ikke eksisterende bebyggelse i juli 2016. Vi forventer at vår

tomt tegnes inn og at konsekvenser for vår tomt utredes, grunnet feil i kartgrunnlag og derved videre saksbehandling.

3. Utsikten fra vår tomt mot sør vil bli sterkt forringet av de planlagte bygningene. Bolig B1 vil ha innsyn rett mot vår tomt. Bygningene ligger så tett på vår tomt at solforholdene vil bli vesentlig forringet, i henhold til vedlagte skyggediagrammer. Dette er ikke nevnt i den vedlagte Sol- og skyggeanalysen. De nevnte forholdene er ikke akseptable fra vår side, da de vil medføre vesentlig verdiforringelse av vår eiendom.
4. Vi stiller også spørsmål til planlagt bomiljø basert på vedlagte planløsninger for leilighetene. Vi ser at 2-roms leilighetene er svært små. Er leilighetene planlagt for faste beboere, eller er de planlagt til utleie som hybelleiligheter? Spørsmålet er relevant da evt. hybelleiligheter i området kan gi et mindre stabilt bomiljø, mer trafikk og mer støy.
5. Videre ønsker vi å stille spørsmål ved Kystplans bruk av Frøya Kommunes kommunevåpen på sine tegninger. Er Kystplan legitimert for en slik bruk av kommunevåpen, på tegninger utarbeidet av Kystplan? Denne bruken av kommunevåpen gir inntrykk av at Frøya kommune er garantist for kvaliteten på tetningsarbeidet. Har virkelig Frøya kommune kvalitetssikret disse tegningene?
6. Det er ikke ønskelig eller akseptabelt med utbygging som foreslått. Vi forventer ny gjennomgang av sak på grunnlag av feil i saksbehandlingsprosess.

Rådmanns kommentar:

1. Frøya kommune beklager at grunneier ikke ble varslet ved oppstart av planarbeid, men at dette er fordi eiendom 21/133 ikke ble påvist og utgått før etter forslagsstiller hadde bestilt grunnkart til planforslaget. Frøya kommune vil påpeke at grunneier derimot har fått planforslag oversendt og blitt gitt mulighet til uttale, da plan ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn. Grunneier vil få mulighet til å påklage et eventuelt sluttvedtak, eller komme med merknader om plan blir lagt ut på ny høring.
2. For svar angående kartgrunnlag, se punkt 1. Vedrørende illustrasjonsfoto så er dette skråfoto hentet fra Kysten er klar. Det finnes per dags dato ikke foto av nyere dato. Tomt 21/133 omtales i planmateriale før sluttbehandling.
3. Frøya kommune ønsker at områdene i sentrumsområdene får en god utnyttelse, og at gis en effektiv arealutnyttelse. Sol- og skyggediagrammet viser at planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge mot 21/133 tidlig om morgenen og i liten grad på formiddag. Rådmann mener at det vil være mulig å planlegge framtidig bebyggelse på 21/133 slik at man unngår skygge på morgenen.
Område for bolig i sentrumsområde Midtsian er regulert for tett utnyttelse gjennom kommunedelplan for Sistranda. Planlagt bebyggelse utnytter ikke fullt ut de rammer som er satt gjennom kommunedelplan for Sistranda, og rådmann mener at planforslag ivaretar og i liten grad bryter med øvrige bebyggelse i område. Rådmann vil påpeke at tomt 21/133 i dag ikke er bebygget, slik at det derfor er vanskelig å ta stilling til helt konkret hvilke konsekvenser at planlagt bebyggelse i planområde vil ha for eventuell bebyggelse på 21/133.
4. Rådmann har vurdert uteområder og planlagt bomiljø som god. Reguleringsplan tar ikke stilling til om planlagte to- roms skal være for utleie eller eie.
5. Bruk av kommunevåpen anses som greit i planmateriale.

6. Rådmann mener framlagte planforslag ivaretar interesser og hensyn for beboere i nærområde tilfredsstillende. Framlagte planforslag er i tråd med overordnet plan og den utbygging Frøya kommune gjennom kommunedelplan for Sistranda ønsker i sentrumsnære områder.

Advokatfirmaet Stokholm Svendssen AS, på vegne av Inger Marie Midtsian gnr. 21, bnr. 21, 246, 247, datert 17.10.17

1. Beboere i to av leilighetsbyggene vil få direkte innsyn i til Inger Marie Midtsian, og turveg vil gå rett inn på hennes gårdsplass. Dette vil få store konsekvenser for hennes privatliv. Turveg må flyttes slik at den blir plassert på østsiden av B3, slik det vist i vedlagte kart.
2. Dagens vei fram til Midtsian sin bolig er privat og dersom det skal tillates at turvegen skal gå videre over denne private veien, setter Midtsian som vilkår at turvegen flyttes og at det settes opp et gjerde i to meters høyde.
3. Grunneier har i mange år bodd på sin eiendom med naturlig skjerming av trær. Disse trærne er nå felt for å gjøre plass til de planlagte leilighetsbyggene i planområde. Det er derfor et ønske å beholde så mye som mulig av den tidligere situasjon, og derved hindre innsyn så langt det lar seg gjøre.

Rådmanns kommentar:

1. Fortetting i sentrumsområder vil medføre noe tap av utsikt og at ny bebyggelse vil komme tettere innpå. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag ivaretar berørte grunneier på en god måte, samtidig som man måtte kunne påberegne noe økt innsyn. Veranda og uteområder er orientert bort ifra grunneieres bolig slik at innsyn og forstyrrelser blir minst mulige. Når det kommer til turvei så er denne videreført i all hovedsak slik den ligger i dag. Noe mer trafikk av gående må kunne påberegnes som følger av dette planforslaget.
2. Rådmann vil ikke pålegge oppsetting av gjerde som en del av planforslaget, men at dette er noe grunneier selv står fritt til å gjøre på egen eiendom.
3. Fjerning av vegetasjon innenfor planområde er gjort for å gjøre plass til leiligheter. Det vil være vanskelig å gjøre skjermingstiltak som ikke hindrer lysinnslipp på boliger i første etasje. Av den planlagte bebyggelsen så er det kun fire boliger som vil ha innsyn til berørte grunneier. Rådmann viser til at planlagte bebyggelse er godt innenfor de rammer og bestemmelser som er satt i kommunedelplan for Sistranda, og ikke er noe mer enn hva kan forvente i område.

Skagan AS, datert 19.08.17:

1. Det er mangel på sentrale og godt utviklede boliger sentralt på Sistranda, og Frøya kommune v/rådmannen burde oppfordret forslagsstiller å utvikle eiendommen iht. Kommuneplanenes Arealdel som er vedtatt for området. Dette ville medført at man ville fått flere boliger på dette området sentralt på Sistranda.
2. I saksfremlegget er det anført at dette området vil få adkomst fra vest fra Øverveien. Vi er grunneier til eiendommen 21/245 hvor det er anlagt veg, og det er p.t. ikke inngått noen privatrettslig avtale om adkomst mellom forslagsstiller og oss om adkomstrett.

3. Det er videre i saksfremlegget opplyst om at vegen skal utvides fra Øverveien og inn til Midtsian Borettslag. Minner bare om at det er vi som eier 21/245 hvor adkomsten er tiltenkt, og det er absolutt ikke inngåtte noen avtale at vår tomt skal benyttes til utvidelse av veg til området.
4. Ser videre at det er anført at det er en sti i området som skal etableres / opprettholdes, og vi vil bemerke at om denne stien går over vår eiendom, 21/245, så aksepteres ikke dette.

Rådmannens kommentar:

1. Kommunedelplan for Sistranda angir hva som maksimalt tillattes innenfor sentrumsområde Sistranda. Rådmann er fornøyd med det framlagte planforslaget og de rammene som er satt.
2. Angående adkomstrettigheter så er dette noe som må ivaretas av tiltakshaver. Rådmann forutsetter at det foreligger de nødvendige privatrettslige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
3. Se punkt 2.
4. Stien over 21/245 er flyttet og vil gå internt i planområde. Eiendom 21/245 vil ikke bli berørt på noen annen måte enn at gående vil benytte allerede eksisterende kjørevei.

Avsluttende kommentar:

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt. Det er kommet inn noen merknader fra berørte naboer til planområde. Disse går i hovedsak på innsyn på egen eiendom, økt trafikk av gående nær og på egen eiendom, samt sol og skyggeforhold. Rådmann har forståelse at framlagte planforslag vil kunne medføre relativt store endringer for berørte grunneiere sammenlignet med dagens situasjon. Allikevel vil rådmann påpeke at gjeldene kommunedelplan har satt overordnede rammer og retningslinjer som framlagte planforslag er godt innenfor. Sammen med utbygger har rådmann hatt flere runder med ulike planforslag før man nå er kommet fram til forslag som ivaretar gode kvaliteter på uteområder og plassering av bebyggelse. Framlagte planforslag medfører minst mulig påvirkning av berørte naboer. Problemstillinger knyttet opp imot innsyn, sol- og skygge samt bebyggelsens størrelse er ikke større, eller medfører ikke andre ulemper enn hva man må påberegne i et sentrumsområde. Rådmannen anser det som positivt at man får utnyttet allerede avsatte områder på en god måte innenfor de rammer og bestemmelser satt i kommunedelplan for Sistranda.

Statens vegvesen har som faglig tilrådning anført at man bør regulere fortau langs Øraveien, for å lage en mer trafiksikker skoleveg for barn i område. Slik rådmannen vurderer det så er en trafiksikker adkomst for skolebarn ivaretatt med en videreføring og regulering av sti i planområde. Det er i tillegg varslet oppstart av reguleringsarbeid for fortau langs med Mellomveien i forbindelse med bygging av helsehus for Morgendagens Omsorg på Bekken. Rådmann mener allikevel at det behov for å se på fortausløsninger langs med Øraveien på sikt, og med tanke på videre bygging og fortetning i Midtsian område. Framlagte planforslag har allikevel ivaretatt trafiksikkerhet for gående på en tilfredsstillende måte med de løsninger som i dag er valgt.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda på en tilfredstillende måte.

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom saksframlegg og framgår av vedlegg 5 *Sammendrag innkomne merknader med kommentarer*. Det er sammen med tiltakshaver jobbet med ulike alternativer for plassering av bygg, uteområder, fellesareal og parkering. Løsningen som det er kommet fram til sikrer en god kvalitet for beboere i planområde. Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse nært på planområde, særlig med tanke på innsyn og sol og skyggeforhold. Rådmann mener dette ikke er mer enn hva man kan påberegne ved bebyggelse i område, og innfor rammene og bestemmelsene i satt i kommunedelplan for Sistranda. Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Vikan gnr. 41, bnr. 24 (planid: 1620201604), som vist på plankart datert 07.02.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 11.05.17.

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til bolig, indre sone i kommunedelplan for Sistranda (1620200903).

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 16/3510

Arkiv: GNR 65/166

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 166 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon jf. pbl. § 19-2, for tiltak med formål for utleie og verksted.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad datert 30.04.2017, supplert med brev datert 21.05.2017
2. Kart som viser plassering av tiltaket
3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:5000
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:500
5. Kart i målestokk 1:500
6. Tillatelse fra Kystverket til utlegging av flytebrygge i medhold av Lov om havner og farvann.
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 01.12.2017

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling

Nabovarsel

Saksopplysninger:

Harald Aursøy, Mausund søker om dispensasjon for fradeling av areal fra Gnr. 65, bnr. 27 og 166. Tiltakshaver søker oppføring av flere tiltak som hver for seg ikke er i tråd med bestemmelsene som gjelder for området. Til sammen søkes det om dispensasjoner på fem tiltak:

1. *Fradeling av fritidseiendom og oppføring av fritidsbolig.*
2. *Oppføring av naust.*
3. *Utlegg av flytebrygge.*
4. *Oppføring av boenhet (2. etg. i naust)*
5. *Oppføring av verksted.*

Mer detaljert for hvert tiltak under «Rådmannens redegjørelse».

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Det søkes om tiltak i områder avsatt til LNF og LNF med spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Alle tiltakene vil ligge innenfor 100-metersbelet mot sjø.

Liste over tiltak i strid med bestemmelsene:

Fradeling av hyttetomt og oppføring hytte:

1. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
2. § § 3.10. *Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune, avsnitt ang. bolig, fritidsbolig*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Oppføring av naust:

3. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
4. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Utlegg av flytebrygge:

5. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.

Oppføring av boenhet (2. etg. i naust):

6. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
7. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel
8. § 3.10. *Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune, avsnitt ang. naust*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Oppføring av verksted:

9. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl.
10. § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsførmål*, bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Søker er registrert fisker med egen fiskebåt og fiske som fast jobb. I LNF-områder jf. § 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser tillattes det tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur.

Da søker er registrert fisker og har egen båt, vurderes tiltakene *naust og brygge* som tilknytting til stedbunden næring. Rådmannen vurderer det slik at overnevnte tiltak er i tråd med bestemmelsen § 4.4.1 som stedbunden næring, og unntatt krav om dispensasjon.

Fradeling av hyttetomt og oppføring av hytte er jf. plan og bygningsloven i strid § 1-8, tiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø, så fremt det ikke er en byggegrense mot sjø. I kommuneplanens arealdel er det tegnet inn en byggegrense langs sjø i området. Rådmannen mener at tiltaket er i tråd med bestemmelsen, og kravet om dispensasjon faller bort.

Verkstedet er ønsket oppført i ett område til LNF-formål. Rådmannen mener dette tiltaket ikke oppfyller kravene i forhold til stedbunden næring, da tiltaket ikke kan sees på som en nødvendighet for å drive med fiskeri som næring. Tiltaket vil følgelig være i strid med

bestemmelsen § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl. og § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsliv*, kommuneplanens arealdel

Plan og bygningsloven jfr. § 1-8 gjøre det klart at det ikke er lov til iverksette tiltak innenfor 100 meter fra sjø, så lenge det ikke er innenfor byggegrense mot sjø.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser tillater kun tiltak med tilknytting til stedbunden næring.

Rådmannen mener at tiltaket om oppføring av *verksted* i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet uten byggegrense i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jmf. § 19-2 andre ledd.

Boenhet i 2. etg. i naust er ønsket oppført i ett område til LNF-formål. Rådmannen mener dette tiltaket ikke oppfyller kravene i forhold til stedbunden næring, da tiltaket ikke kan sees på som en nødvendighet for å drive med fiskeri som næring. Tiltaket vil følgelig være i strid med bestemmelsen § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, pbl. og § 4.4.1. *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsliv*, kommuneplanens arealdel

Plan og bygningsloven jfr. § 1-8 gjøre det klart at det ikke er lov til iverksette tiltak innenfor 100 meter fra sjø, så lenge det ikke er innenfor byggegrense mot sjø.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser tillater kun tiltak med tilknytting til stedbunden næring. Nye boliger tillates ikke.

Rådmannen mener at tiltaket om oppføring av *boenhet* i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet uten byggegrense i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jmf. § 19-2 andre ledd.

Etter vurdering mener rådmannen at tiltakene *naust* og *flytebrygge* oppfyller kravene ihht. bestemmelsene i kommuneplanens § 4.4.1 som tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Rådmannen mener også at fradeling av hyttetomt og oppføring av hytte ikke å være i strid med pbl. § 1-8 da det ligger en klar byggegrense mot sjø.

Rådmannen mener, etter en samlet vurdering, at tiltakene, *boenhet i 2. etg.* og *verksted* i vesentlig grad tilsidesetter bestemmelsene og formålsbestemmelsene. Dette gir ikke grunnlag for videre vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jf. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at tiltakene oppføring av hytte, naust, utlegg av flytebrygge og fradeling av fritidseiendom er unntatt søknadsplikt for dispensasjon da krav i bestemmelsen og formålsbestemmelsen i plan og i lov ikke er stridig med oppnevnte tiltak(ene).

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av boenhet i naust og oppføring av verksted på bakgrunn av at tiltak(ene) i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak formålsbestemmelsen. Dette gir videre ikke grunnlag for vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket jf. § 19-2 andre ledd.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/919

Arkiv: GNR 55/124

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 55 BNR 123 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tillatelse
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av tiltakshaver for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for oppføring av lager på Gnr. 55, Bnr. 123 i Frøya kommune. Det søkes dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for oppføring av lagerbygg 15 meter fra kaikanten.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område regulert til havn i reguleringsplanen for Sætervågen (planid: 1620201501) på Dyrøya. Planen ble vedtatt 01.06.2017, og er en relativt ny plan. Det er ikke byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er således i strid med pbl. § 1-8.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for

det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Fylkesmannen i Trøndelag informerer i brev datert 05.04.2017 kommunene i Sør-Trøndelag om virkninger av eldre reguleringsplaner uten byggegrense iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin nye tolkning av pbl. § 1-8. Det opplyses om at tiltak i et område uten byggegrense i reguleringsplan bare kan tillattes ved dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense. Rådmannen er av den vurdering at de vurderingene som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen også er gjeldende for omsøkt tiltak i den grad tiltaket er i tråd med planbestemmelsene som er i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen, og også omsøkte tiltak kan etter uttalelsene fra sektormyndighetene tolkes å ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinteresser, i den grad det kun er eksisterende forhold som berøres. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 02.09.2016 ikke kommet med noen merknader iht. til de interesser som myndigheten skal forvalte. Det ble ikke stilt vilkår for egengodkjenning av planforslaget som senere ble vedtatt.

Fylkesmannen har i uttalelsene datert 31.03.2017 ikke kommet med vilkår for egengodkjenning av planforslaget. Hensynene til landbruk, miljøvern, barn og unge, sosial og helse, og samfunnssikkerhet betraktes dermed som hensynstatt og at de bestemmelser og hensyn som pbl § 1-8 skal forvalte ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Tiltaket vil bidra til en ønsket og nødvendig utvikling av fiskerinæringen som er i sterk vekst. Rådmannen vurderer tiltaket som en nødvendighet for at man skal kunne legge til rette for en konkurransedyktig næring og sikre fremtidige arbeidsplasser i fiskerinæringen.

Tiltaket vil være positivt for lokalsamfunnet og er med på å sikre bedriftenes tilstedeværelse i lokalsamfunnet. Område er i dag sterkt privatisert og allerede opparbeidet med kaianlegg, og industri/næringsområde på land. Å ta i bruk allerede opparbeidede næring og industriområder anses som en vesentlig fordel klart større enn ulempene, sammenliknet med å ta i bruk nye ikke opparbeidede områder.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Rådmannen mener at vilkårene som i pbl. § 19-2 er kumulative, er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon, og begrunner dette med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/1717

Arkiv: GNR 27/7

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 27 BNR 7 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda (planid 1620200903) for fradeling av landbrukseiendom på ca. 500 m², fra Gnr. 27, Bnr. 7 som omsøkt i LNF-område.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke i vesentlig vil tilsidesatte hensynet bak plan, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det forutsettes at resterende areal på gnr 27 bnr 7 sammenslås med gnr 27 bnr 13, 42 og 43 til en driftsenhet.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Kartutsnitt 1:500
3. Søknad om deling
4. Oversiktskart
5. Ortofoto

Saksopplysninger:

Hjemmelshaver ønsker å fradele en del av landbrukseiendom Gnr. 27, Bnr. 7. Ønsket areal er ca. 500 m². Tiltaket blir brukt til fritidsbolig i dag. Tiltaket ligger i LNF-område i kommuneplanen for Sistranda.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område avsatt til LNF i kommunedelplanen for Sistranda (planid 1620200903). Bestemmelse § 4.2.a tillater kun tiltak med direkte tilknytting til stedbunden næring i områder som er avsatt til LNF.

Planen beskriver forvaltning av kommunens land - og vannareal fra Nordhammervik til Dyrvik. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel.

Bestemmelsens formål er å sikre en forsvarlig forvaltning av arealressurser på en langsiktig og bærekraftig måte. Bestemmelsen skal også bidra til at områder av viktige natur- og fritidsinteresser ikke ytterligere blir privatisert og forhindre allmenhetens tilgang til natur og utmark.

Tiltaket ligger i dag på en landbrukseiendom. Den omsøkte eiendommen ligger i et LNF-område. Området som er ønsket fradelt inneholder en fritidsbolig og det som betegnes som hage. Tiltaket

ligger rett ved dyrket mark, men vil ikke påvirke driften på noen måte. Det er ønskelig fra rettighetshaver et fritidseiendommen blir avskilt fra landbrukseiendommen.

Tiltaket har vært til behandling hos landbrukssjef, som gjennom jordlov har fattet vedtak om godkjenning av fradeling etter jordlovens formål på følgende vilkår:

- *Resterende areal på gnr 27 bnr 7 sammenslås med gnr 27 bnr 13, 42 og 43 til en driftsenhet.*
- *Landbruksareal holdes i hevd – enten ved egen drift eller bortleie med minst 10 års leieavtale.*

Vedtaket er fattet i lovhjemmel jfr. jordloven §§ 1, 9 og 12.

Boligen er i dag registrert som fritidsbolig, og brukes også som fritidsbolig. Søker begrunner tiltaket med ønske om at fritidsboligen skal være fradelt fra resten av eiendommen.

Tiltaket som søkes innebærer ikke bruksendring eller fasadeendring på bygg i omsøkt tiltak, og vil etter administrasjonens syn ikke gi noen ulemper sådan.

Administrasjonen mener at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak planen og begrunner det med at en fradeling ikke vil påvirke omgivelsene i og med at bruken av eiendommen fortsatt vil være den samme og dermed ikke ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Videre vil det bli gjort en avveining av fordeler og ulemper.

Fordel for tiltaket vil være å få skilt fritidsboligen ut av landbrukseiendommen, all den tid den ikke brukes i tilknytting gårdsdriften. Dette gjør at bruken av fritidseiendommen kan overtas av andre, uavhengig av landbrukseiendommen. Rådmannen vurderer at dette gir større grunnlag for at fritidseiendommen blir i bruk av andre uten at den skal følge med hele eiendommen, og dermed at man opprettholder bruken av tiltaket som en fritidsbolig.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Tiltaket vil ikke medføre noen omdisponering av landbruksjord.

All den tid fritidseiendommen fortsatt blir brukt til det formål som boligen er godkjent for, kan ikke rådmannen se at tiltaket vil videre bringe med seg noen ulemper av betydning.

Saken er forelagt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune:

Trøndelag fylkeskommune tilslutter seg rådmannens vurdering av saken og har ingen merknader til saken.

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger ingen vesentlige merknader fra fagavdelingene.

Tiltaket vil etter vurdering ikke privatisere eller gjøre tilgangen til friluftsområdet vanskeligere. Det vil som etter rådmannens vurdering være naturlig at eiendommen vil være adskilt fra resten av landbrukseiendommen.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

I henhold til overstående tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av fritidseiendom som søkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/1866

Arkiv: GNR 59/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 59 BNR 1 DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSBOLIGTOMTER, DYRØY

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 og plan og bygningsloven § 1-8 for fradeling av eiendom Gnr. 59, Bnr. 20 i område avsatt til LNF-formål.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon datert 29.06.2017
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Nabovarsel
4. Situasjonsskart
5. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Hjemmelshaveren av Gnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 59, Bnr. 20 søker om å fradele tomt fra Bnr. 1 til Bnr. 20. Omsøkte tiltak ligger i område avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil også ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og det er ikke byggegrense mot sjø på tiltakets område. Omsøkte tiltak vil være i strid med bestemmelsene i pbl. § 1-8 og bestemmelsene i kommuneplanen § 4.4.1. Hjemmelshaver søker derfor dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Hjemmelshaver viser til at området som ønskes fradelte i dag blir brukt i sammenheng med bolighuset som ligger på Gnr. 59, Bnr. 20, da området er opparbeidet kjøkkenhage og hage med beplantning av busker og trær.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i ett område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område og innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

Søker er tiltakshaver av både Bnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 59, Bnr. 20.

Landbruksmyndigheten i Frøya Kommune har ingen merknader til fradeling av eiendom, da eiendommen hverken er registrert som landbrukseiendom og eller har dyrkbar landbruksjord.

Saken har vært forelagt Fylkesmannen i Sør- Trøndelag og Sør- Trøndelag Fylkeskommune. Det er ingen merknader til saken så fram til at eksisterende bebyggelse er lovlig oppført.

Ut ifra kommunens byggesaksarkiv er det gitt ferdigattest i 1972 på 59/20. Rådmann anser derfor eksisterende oppførte bebyggelse som lovlig oppført.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelsene jfr. kommuneplanens arealdel § 4.4.1. tillater allerede eksisterende godkjente tiltak da planen ble vedtatt, og tiltak knyttet til stedbunden næring eller fradele areal til slikt formål. Områder avsatt til LNF er vurdert av kommunen til å ha verdier knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Samtidig skal man her unngå unødvendig oppstykking og nedbygging av landbruks- og fritidsareal, derav et bygge og deleforbud. Områder avsatt til LNF skal prioriteres i et langsiktig perspektiv hvor oppstykking, nedbygging og tap av landbruks- og kulturlandskap skal unngås.

Området tiltaket gjelder er av landbruksmyndighetene karakterset som ikke dyrkbar jord. Området blir i dag brukt som hage tilknyttet boligen som ligger på Bnr. 20. Rådmannen vurderer at en fradeling ikke vil gi noen ytterligere påvirkning på natur og miljø enn dagens bruk, da bruken av området i fremtiden vil være den samme som i dag.

Rådmannen vurderer dermed at hensynet bak planen eller at formålsbestemmelsen ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt, og begrunner dette med at dagens bruksformål ikke vil endre seg ved en dispensasjon.

Plan og bygningsloven (pbl.) § 1-8 sier at det er forbudt med tiltak langs sjø og vassdrag. Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Bestemmelsen i loven har til hensikt å hindre privatisering langs sjø, og krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Deler av tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet for sjø. Det er ikke byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for område. Tiltaket vil ikke bringe tekniske endringer eller andre ytterligere endringer som vil være til hinder for almen ferdsel. Området er i dag allerede privatisert gjennom opparbeidelse av privat hage. Slik som vurderingen ovenfor vurderer rådmannen at bruken av området ikke vil øke ytterligere enn i dag, og vurderer dermed at en fradeling ikke vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen.

Rådmannen vurderer dermed at hensynet bak planen eller at formålsbestemmelsen ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt, og begrunner dette med at en dispensasjon ikke vil medføre seg ytterligere privatisering av strandsonen, da det er en stadfestning av eksisterende forhold.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Tiltakshaver opplyser at området i dag blir brukt sammen med boligen som ligger på Gnr. 59, Bnr. 1. Området er opparbeidet med plen, kjøkkenhage samt busker og trær. Tiltakshaver ønsker at tiltaket skal være en del av eiendommen sammen med bolighuset, og mener at det er naturlig at den delen av eiendommen hører bolighuset tatt bruken i betraktning.

Videre i søknaden skriver hjemmelshaver at det er ett ønske at hagen vil følge med ved et evt. salg i fremtiden. Rådmannen noterer seg søkers argument, men må presisere at ved en samlet vurdering vil personlige hensyn tillegges lite vekt. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Rådmannen vil si seg enig i at det er naturlig at det området som i dag utgjør hagen kan sees på som en del av boligeiendommen i den grad bruken og tilknytningen mellom eiendommene er som den er.

Rådmannen er i midlertid av den oppfatning at man ikke må legge opp til tiltak som kan være privatiserende av strandsonen eller natur- og friluftsmål. Rådmannen mener likevel at tiltaket ikke vil føre til økt privatisering av strandsonen i den grad tiltaket ikke innbyr noen form for fysiske endringer.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Rådmannen begrunner vurderingen med hvordan tiltakshaver utnytter arealet i dag kan sees på som en naturlig del av eiendom Gnr. 59, Bnr. 20. Det legges også til grunn at tiltaket ikke vil medføre seg større privatisering av området.

Fylkesmannen har uttalt seg i saken og støtter Rådmannens vurdering av saken og har ingen ytterligere merknader til omsøkte fradeling. Fylkesmannen tar forbehold om at eksisterende bebyggelse som inngår i eiendommene er lovlig oppført.

Konklusjon:

I henhold til overstående tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. for fradeling av eiendom som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og

begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel § 4.4.1 og plan og bygningsloven § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2327

Arkiv: GNR 2/49

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 2 BNR 49 DISPENSASJON FRA UTNYTTTELSESGRAD REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER FOR HÅVIKA HAVSGÅRD

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om ytterligere utnyttelse av BYA på Gnr. 2, Bnr. 49. som omsøkt i henhold til ny søknad om dispensasjon datert 19.01.2018.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at ulempene med å gi en dispensasjon er større en fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen bestemmelser og at formålsbestemmelsene i vesentlig grad blir tilsidesatt.**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, dato 19.01.2018
2. Dispensasjonssøknad, dato 06.09.2017
3. Vedtak

Saksopplysninger:

Rojo arkitekter søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsplanen Håvika Havsgård om utnyttelsesgrad på 27,14 % BYA for bygging av fritidsbolig på Gnr. 2 Bnr. 49. Det vises til tidligere søknad mottatt 06.09.2017 (vedlegg 2), og vedtak sendt 07.12.2017 (vedlegg 3) vedr. dispensasjon for BYA på 23,5 %. I bestemmelsene til reguleringsplanen er utnyttelsesgraden til angjeldende tomt angitt til 20 % BYA.

Bakgrunnen for ny søknad er at tiltakshaver har fått mindre areal til disposisjon enn det de hadde prosjektert. Grunnen til dette er at grunneier ikke ønsker å selge hele tomten, men beholde den delen som består av svaberg. Tomten blir følgelig mindre og øker således utnyttelsesgraden til 27,14 % BYA kontra 23,5 % BYA som tidligere omsøkt.

Det er ikke ytterligere vedlegg i saken i form av kartutsnitt o.l enn det som ligger sammen med dispensasjonsøknaden i vedlegg 2.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Søknaden omfatter en ny fritidsbolig hvor utnyttelsesgraden for tomta er på 27,14% BYA, mens det i bestemmelsene er angitt en maks BYA på 20%. Dersom biloppstillingsplass uten tak skal medtas i beregnet BYA vil dette utgjøre 25,01 % BYA. Rådmannen mener at biloppstillingsplass bør medtas i BYA, da de fleste fritidsboliger har veg helt frem til tomten og har egen parkering på tomten, selv om det er avsatt felles parkeringsplass i planen.

En reguleringsplan har gjennomgått en omfattende planprosess hvor alle offentlige myndigheter er hørt, samt at den har vært ute til offentlig ettersyn. Planprosessen har så ført frem til en konklusjon med bestemmelser og plankart som endelig er godkjent av kommunestyret.

En økning i BYA til 27,14 % vil være i strid med reguleringsplanens bestemmelsene med en maks angitt BYA på 20%.

Det følger av pbl. §19-2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet med bestemmelse om tomteutnyttelse er å regulere bygningers volum i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ulempene med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Som nevnt angir forarbeidene at kommunen bare i unntakstilfeller bør gi dispensasjon. Samtidig understrekes det at den høye terskelen for dispensasjon ikke har til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av ubebygde eiendommer som omfattes av en eldre reguleringsplan.

En ytterligere dispensasjon av utnyttelsesgraden vil etter rådmannens vurdering kunne gi uheldig presedens for utviklingen av området. Med en utnyttelsesgrad på 27,14 % BYA er man langt over det som er tillatte i reguleringsplanen, og ved utregning vil dispensasjon fra bestemmelsen utgjøre 26,31 % av tiltakets totale BYA på 27,14 %.

Rådmannen vurderer at en overskridelse på 7,14 % BYA vil i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak formålsbestemmelsen i planen. Bakgrunnen for vurderingen er at rådmannen vurderer at en overskridelse av BYA på 26,31 % i denne saken vil være en vesentlig overskridelse iht. bestemmelsene i planen.

Rådmannen gjør oppmerksom på at tidligere vedtak opprettholdes.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for ytterligere utnyttelsesgrad. Dette begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Forhold til overordna planverk:
Reguleringsplanen Håvika Havsgård

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2366

Arkiv: GNR 10/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 10 BNR 3 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av eiendom i LNF-område.
2. Begrunnes med at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter formålet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Søknad om deling
3. Kartutsnitt 1:700

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Gerd Ingvaldsen søker om dispensasjon for fradeling av parsell avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Søker ønsker innlemmet ca. 280 – 300 m² tilleggsareal til Gnr. 10, Bnr. 187. Eiendommen er registrert som en fritidseiendom, og søkt tilleggsareal er ikke i tråd med planformålet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og

offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger innenfor ett område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Dersom tiltaket skal slås sammen med, og bli en del av Gnr. 10, Bnr. 187 vil tilleggsarealet bli en del av en fritidseiendom. Tiltaket bryter med formålsbestemmelsene § 4.4.1 i kommuneplanen for Frøya kommune.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

§ 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser angir hvilken næring som er tillatt for formålet. I bestemmelsen står det at det kun er tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med denne bestemmelsen.

Bestemmelsens formål er å sikre jordbruksareal som er avsatt i plan, samt å verne natur- og fritidsinteresser.

Søker argumenterer at tiltaket vil sikre områder avsatt til LNF-formål i tilfelle en fremtidig boligutbygging. Søker mener dette er i tråd med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Rådmannen mener bestemmelsen ikke har som hensikt å forvalte jordbruksområder på den måten som det omsøkes. Rådmannen minner om at kommuneplanens arealdel er den overordnede planen over arealdisponeringen – og ressursene i kommunen, som har som formål å etterstrebe en forsvarlig forvaltning av kommunens jordbruk, natur og fritidsområder.

Rådmannen vurderer at det blir feil å skulle verne områder for LNF gjennom fradeling av fritidseiendommer.

Rådmannen kan ikke se at ved å overføre tilleggsareal i et LNF-område til en fritidseiendom vil være hensiktsmessig måte å bevare land til landbruksformål på.

En fritidseiendom med hytte/fritidsbolig oppfyller ikke de krav som er satt til bestemmelsen vedr. stedbunden næring. Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke grunnlag for å gjøre en vurdering av det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd, da vilkåret i første ledd ikke er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen vil på bakgrunn av en samlet vurdering ikke tilråde at det gis dispensasjon for fradeling av tomt. Dette begrunnes med at formålsbestemmelsen bak plan i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:
Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2595

Arkiv: GNR 26/167

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 26 BNR 167 DISPENSASJON FRITIDSBOLIG

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 og bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte som omsøkt.
2. Vedtaket begrunnes med at Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad datert 22.09.2017.
2. Kart som viser plassering av tiltaket i målestokk 1:20000
3. Kart i målestokk 1:1000.
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:1000
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 12.12.2017

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av Guri Flægstad om oppføring av hytte i LNF-område innenfor 100-metersbelete. Fradelingen ble godkjent i 2010, da arealet den gang lå innenfor UBF-område. Det ble gjort følgende vedtak den 25.10.2008:

«Plan- og landbruksmyndigheten har godkjent fradelingen i samsvar med Kommunedelplan for Uttian. Ny bebyggelse vil bli vurdert etter kommuneplanens arealdel og dens bestemmelser.»

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser

for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i

den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Etter revidering av kommuneplanens arealdel i 2011 er arealbruken for området hyttetomten ligger endret fra UBF til LNF. Et tiltak om å bygge hytte vil da være i strid med bestemmelsene for kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel tillater kun tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Av bestemmelsen er det ikke lov til oppføring av bolig i området. Boliger som er oppført før planens ikrafttredelse er vurdert som godkjent. Bestemmelsen gjør ikke forskjell på om en bolig er fritidsbolig eller helårsbolig.

Omsøkte tiltak vil dermed være i strid med bestemmelsen § 4.4.1.

Ved en vurdering av dispensasjon må det vurderes om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig grad blir tilsidesatt.

Formålet bak bestemmelsene i kommuneplanen og arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel er å forvalte en bærekraftig utvikling og en forsvarlig forvaltning av kommunens arealressurser. Bestemmelse § 4.4.1 har som hensikt å ivareta og sikre landbruks- natur og friluftsinnteresser. Det ligger bak denne bestemmelsen at man skal ivareta de interesser i landbruket og spesielt områder med dyrkbar jord. Det skal også tas hensyn til iht. privatisering av områder av natur og fritidsinteresser.

Omsøkte tiltak ligger på Uttian og har tidligere vært del av en landbrukseiendom. Tiltaket vil ligge i kort avstand til den bebyggelsen på landbrukseiendommen som den tidligere var en del av. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til vesentlig privatisering med tanke på natur- og fritidsinteresser da dette tiltaket ikke vil vanskeliggjøre tilgangen til utmark eller at området anses som spesielt viktig natur- og friluftsområde.

Eiendommen ligger skrin fastmark, som landbruksmyndighetene kategoriserer som ikke dyrkbar jord. Omsøkt tiltak er derimot omkranset av det som kategoriseres som fulldyrka og overflatedyrka jord. Det er dermed nødvendig å krysse disse områdene om man skal komme seg til og fra eiendommen, såfremt man ikke reiser sjøveien.

Det søkes derimot ikke om vei frem til eiendommen, og en gitt dispensasjon vil kun gjelde for oppføring av hytte.

Tiltaket ligger plassert innenfor 100.metersbeltet fra sjø, og er i strid med plan og bygningsloven § 1-8: Det er forbudt med tiltak langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Tiltak innenfor i strandsonen bør begrenses. Selv om søker i søknadsteksten argumenterer at fritidsboligen vil ligge nær eksisterende bebyggelse vil en oppføring av ny fritidsbolig ligge en god del nærmere sjøen enn bebyggelsen i rundt. Dette kan i så måte oppfattes som en privatisering av

de interesser bestemmelsen skal forvalte. Det må i dette tilfellet gjøres en avveining i hvilken grad bestemmelsen i loven blir tilsidesatt.

Vilkåret i § 19-2 sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det er i søknaden ikke informert hvor på eiendommen tiltaket vil ligge. Om man tar med de bestemmelsene i kommuneplanen som sier om minste avstand til naboeiendom, så kan tiltaket teoretisk ligge ca. 40 meter fra sjøkanten. Siden det av søknaden ikke konkretiseres, men kun nevnes at tiltaket vil ligge i tilknytting til eksisterende eiendom, må man ha som utgangspunkt at en dispensasjon kan medføre bygging lengst mulig mot sjø.

Rådmannen vil minne om at alle områder innenfor 100- metersbelte langs sjø i utgangspunktet er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud, uavhengig av selve bruken av område og antallet som bruker det. Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps og naturfaglige hensyn. Rådmannen er også av den mening at en dispensasjon innenfor 100- metersbelte vil kunne skape en uheldig presedensvirkning for fremtidig arealbruk i område.

Saken har vært på høring til sektormyndighetene for en uttalelse.

Fylkesmannen: *«Fylkesmannen vurderer at omsøkte tiltak er lokalisert til et område som allerede er preget av bebyggelse i strandsonen. Omsøkte tiltak vil medføre bebyggelse nærmere strandsonen sammenlignet med eksisterende bebyggelse og vil medføre ytterligere privatisering av strandsonen.*

Dersom kommunen velger å gi dispensasjon til omsøkte fritidsbolig anbefaler Fylkesmannen at det settes vilkår om at fritidsboligen etableres så langt sør på eiendommen som mulig. Dette vil skjerme strandsonen mot tiltaket og bidra til at området oppfattes mindre privatisert.»

Fylkeskommunen: *«Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens areadel for oppføring av hytte på eiendommen 26/167. Da omsøkte tomt tidligere var i samsvar med kommuneplanens arealdel, vil vi ikke motsette oss oppføring av hytte som omsøkt.*

Det må tas landskapsmessige hensyn, og terrenget bør bearbeides i minst mulig grad. Bygget bør trekkes ned i terrenget slik at det ikke danner silhuett. Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at tiltaket vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Ut over dette har fylkeskommunen ikke merknader.»

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning,

hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Rådmannen har etter en vurdering kommet frem til at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

Da vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative er det videre ikke nødvendig å vurdere vilkåret i § 19-2 annet ledd.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon, og begrunner dette med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse i vesentlig blir tilsidesatt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel bestemmelser for oppføring av hytte.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel
Pbl. § 1-8

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3000

Arkiv: GNR 19/6

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 19 BNR 6 DISPENSASJON FRA KOMMUNDELPLAN SISTRANDA OG KRAV OM REGULERINGSPLAN

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling og sammenslåing av tilleggsareal som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene, etter en samlet vurdering, er klart større enn ulempene

Vedlegg:

1. Søknad
2. Kartutsnitt 1:300
3. Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av Rabben Eiendom om fradeling av tilleggstomt på Gnr 19/6 til 19/123. Bakgrunnen for omsøkte tiltak er at eier av 19/123 ønsker å kjøpe tilleggsareal på ca. 650 m2 for å kunne utvide parkeringsareal og uteområde.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser

for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i område avsatt for boligformål i kommunedelplan for Sistranda.

I henhold til planbestemmelse § 3.1 er det krav om at det skal utarbeides reguleringsplan, før tiltak, herunder deling av eiendom, kan igangsettes. Det må derfor utarbeides reguleringsplan eller søkes om dispensasjon før omsøkte tiltak kan godkjennes.

Det er krav om reguleringsplan for tiltak i henhold til bestemmelse § 3.1 i kommunedelplan for Sistranda. Hensikten bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering av et område. En reguleringsplan vil avklare hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i et planområde. Hensikten bak kravet om å utarbeide reguleringsplan er normalt å sikre en helhetlig utvikling av et område, samt å ivareta at alle spørsmål av betydning blir tilstrekkelig utredet før vedtak treffes. Plankravet er også viktig med tanke på avklaring av overordnede forhold som infrastruktur,

grøntområder med mer, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte må få anledning til å fremme sine synspunkter i en prosess fram mot et reguleringsvedtak.

Gjennom planprosessen med utarbeidelsen med Kommunedelplanen for Sistranda har man gjennom prosesser kartlagt behovet og mest hensiktsmessige plasseringen av ulike formål. Gjennom planprosessen med arbeidet med plan har man vedtatt at området for tiltaket skal gjelde for boligformål. En fradeling som det er snakk om her vil i denne saken ikke medføre mer trafikk eller belastning på andre infrastrukturer. Dette med bakgrunn på at tiltaket ikke vil medføre flere bygg eller andre tiltak på eiendommen som medfører slike belastninger. Det vil ved en evt. fradeling bli opparbeidet hage, og anlagt areal til parkeringsplass.

Rådmannen mener at en gitt dispensasjon ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Dette begrunnes på bakgrunn av at tiltaket ikke vil være til hinder for en helhetlig utvikling av området eller at tiltaket vil føre til større belastning på infrastruktur i området.

Videre er det en vurdering om fordelene med å gi en dispensasjon vil klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Det er av søknaden foretatt en ROS-vurdering av Kystplan AS på vegne av tiltakshaver. Vurderingen kommer med ingen negative merknader, men medgir at det er registrert moderat til lav forekomst av radon i området. Søker opplyser at tiltaket vil bli bygget med radon-forebyggende tiltak. Ut fra vurdering kan man trekke frem at tiltaket ikke vil bidra til forringelse av kulturlandskap eller friluftsliv i den grad tiltaket ligger i bebygd område.

Søker mener at tiltaket vil være til fordel for uteareal og da spesielt parkeringsareal for Bnr. 123.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Området som er ønsket slått sammen med Bnr. 123 er på ca. 600 m². Tatt størrelsen i betraktning er dette et areal som kan karakteres som restareal, og som gjør seg mer egnet som tilleggsareal til eksisterende boligeiendom enn en ny eiendom for boligutbygging. Til sammenligning er de fleste nye tomter på størrelse 1,0 – 1,5 daa. Rådmannen mener det er en fordel at restarealet sammenslås med eksisterende boligareal slik at området vil bli vedlikeholdt og brukt som hage i stedet for at området ikke blir vedlikeholdt og siden forfaller.

Rådmannen tilrår, etter en samlet vurdering, at det gis dispensasjon fra karvet om reguleringsplan før tiltak. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere belastning på infrastruktur og at området vil bli opparbeidet med hage som vil bidra til å forskjønne området. Etter en samlet vurdering er fordelene større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Tiltaket tilsidesetter ikke formålet bak planen, og fordelene er større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3264

Arkiv: GNR 65/235

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 235 DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV 2. ETG PÅ BRYGGE. REGULERINGSPLAN MAUSUND HAVNEOMRÅDE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, å begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonsøknad
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Skisser

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av hjemmelshaver om dispensasjon for bruksendring av 2. etg i brygge på Gnr. 65, Bnr. 235 på Mausund.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument

i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

I reguleringsplanen for Mausund havneområde er område regulert med formål for havn/fiskeri. Jfr. bestemmelse § 3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde, er området regulert for havn/fiskeri, avsatt til fiskeriformål for yrkesutøvere. Bygget er oppført august 2017, og det er kun søkt om bruksendring i 2. etg.

Formålet med § 3.1 bestemmelsen i reguleringsplan for Mausund havn er å sikre en kontrollert og enhetlig utvikling av det samlede havneområdet. Det har også som formål å sikre havna og stedets særpreg. Det skal legges til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere i tilknyttet bruken av havna. Bebyggelse med annet formål enn havne og fiskerivirksomhet vil være i strid med reguleringsplanen. Det er gjennom kommuneplanen arealdel avsatt flere områder til boliger.

Reguleringsplan og bestemmelsene i reguleringsplanen for Mausund havn er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon. Rådmannen vurderer det slik at en dispensasjon vil tilsidesette de hensyn som er i planen og planformålet.

Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke grunnlag for videre vurdering av det andre vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd da første vilkåret i bestemmelsen ikke er oppfylt.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for bruksendring til bolig.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon. Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Mausund havneområde.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3389

Arkiv: GNR 26/185

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for drift

GNR 26 BNR 185 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltatelse
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av tiltakshaver for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for oppføring av lager på Gnr. 26, Bnr. 185 i Frøya kommune. Det søkes dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for oppføring av lagerbygg 15 meter fra kaikanten.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område regulert til bolig i reguleringsplanen for Sorbåtbukta (planid: 1620200907) på Uttian. Det er ikke byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen og tiltaket er således i strid med pbl. § 1-8.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Fylkesmannen i Trøndelag informerer i brev datert 05.04.2017 kommunene i Sør-Trøndelag om virkninger av eldre reguleringsplaner uten byggegrense iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin nye tolkning av pbl. § 1-8. Det opplyses om at tiltak i et område uten byggegrense i reguleringsplan bare kan tillattes ved dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense. Rådmannen er av den vurdering at de vurderingene som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen også er gjeldende for omsøkt tiltak i den grad tiltaket er i tråd med planbestemmelsene som er i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen og også omsøkt tiltak kan etter uttalelsene fra sektormyndighetene tolkes å ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser i den grad det kun er eksisterende forhold som berøres. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 04.07.2012 ikke stilt vilkår for egengodkjenning av planforslaget for reguleringsendringen som senere ble vedtatt.

Fylkesmannen har i uttalelsene datert 09.08.2012 ikke kommet med vilkår for egengodkjenning av revidertplanforslag. Hensynene til landbruk, miljøvern, barn og unge, sosial og helse, og samfunnssikkerhet betraktes dermed som hensynstatt og at de bestemmelser og hensyn som pbl § 1-8 skal forvalte ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Området hvor boligene skal bygges er tidligere opparbeidet iht. bestemmelsene og formålet i reguleringsplanen. Tiltaket vil dermed ikke medføre ytterligere fotavtrykk i fauna eller utmark. Det er også vurdert at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av natur- og fritidsinteresser i området.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Rådmannen mener at vilkårene som i pbl. § 19-2 er kumulative, er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon, og begrunner dette med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Sorbåtbukta (planid: 1620200907)

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/86

Arkiv: GNR 8/255

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR 255 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt samt at fordelene ved å gi en dispensasjon vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

Saksopplysninger:

Arne Utseth søker om dispensasjon fra planformålet og bestemmelse tilknyttet LNF i kommuneplanen for Frøya. Ønsket tiltak i Gnr. 8, Bnr. 255 er i dag registrert som fritidsbolig, og det er ønskelig med en endring til helårsbolig. Eiendommen består i dag av et bygg som i matrikkelen er registrert som både fritidshus og bolighus. Det er opparbeidet plen og hage, det er også en garasje på eiendommen. Eiendommen måler ca. 800 m².

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser

for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Bestemmelse § 4.4.1 tillater kun tiltak knyttet til stedbunden næring. Tiltaket er derfor i strid med arealformålet og bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Hensynet bak § 4.4.1 er å verne jordbruksarealer og sikre en forsvarlig forvaltning av natur- og fritidsinteresser.

Fritidsboligen ligger i ett område med spredt bebyggelse av både fritidsboliger og helårsboliger. Det er i nærheten regulert til boliger i reguleringsplanen for Nabeita boligfelt. Det er ifølge reguleringsplanen avsatt ca. 28 tomter for helårsbolig med en størrelse på ca. 1,1 – 1,4 daa hver. Det er også avsatt områder til boliger på Flatval.

Søker begrunner tiltaket med at det er et behov for helårsboliger i området, samt kort avstand til skole og barnehage. Argumenterer at det ikke er behov for bygningsmessige tilpassinger, at det ikke gir noen ulemper ut fra formål samt at andre boliger i området også har fått bruksendring (se arkivsak 16/272, 17/514 og 14/840).

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke er til hinder for tilgangen til natur og utmark og tiltaket ikke i ytterligere grad privatiserer viktige natur- og fritidsområder og begrunner dette med at eiendommen i dag brukes til fritidsbolig og har allerede en naturlig avgrensning til naturen, dvs. plen/hage.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter formålet bak planen og begrunner dette med at eiendommen brukes i dag som en fritidsbolig, og at man ikke kan se at dette vil ha noen ytterligere konsekvens iht. natur- og fritidsinteresser.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Søker begrunner tiltaket med at det er et behov for helårsboliger i området, samt kort avstand til skole og barnehage. Videre argumenteres det for at det ikke er behov for bygningsmessige tilpassinger, at det ikke gir noen ulemper ut fra formål samt at andre boliger i området også har fått bruksendring.

Rådmann vil i denne saken påpeke at halve huset er matrikkelført som helårsbolig, mens den andre halvdelen er ført som fritidsbolig. Bakgrunnen for dette har det ikke vært mulig å oppdrive på nåværende tidspunkt. Fritidsboligen ligger i et nærområde som består av en blanding av fritidsboliger og helårsboliger. Den ligger forholdsvis sentralt, med kort avstand til skole og barnehage på Nabeita oppvekstsenter.

Tiltaket vil ikke bidra til ytterligere privatisering av utmarksområder som er av natur- og fritidsinteresse. Rådmannen mener at det er en fordel at boligen kan brukes til helårsbolig som den er i dag, uten noen form for andre tiltak.

Halve boligen er pr. i dag matrikkelført som helårsbolig, rådmannen mener det ikke vil medføre noen ulemper med en formålsendring av resterende del av bolig. Dersom boligen ikke skal brukes som helårsbolig men som fritidsbolig, må det foretas en bruksendring av delen av boligen som ikke er matrikkelført som fritidsbolig, men som helårsbolig. Dette er også ikke tråd med planformålet og må eventuelt behandles som en dispensasjonssak. Rådmannen mener derfor at det foreligger en klar fordel for at det gis dispensasjon for bruksendring av boligen.

Rådmannen har etter en samlet vurdering konkludert at fordelene er større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område med nærhet til skole og barnehage, og i tråd med kommunens ønsker om fortetting i allerede etablerte områder.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi en dispensasjon vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/293

Arkiv: GNR 64/356

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 64 BNR 356 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra formålet offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for bruksendring av Gnr. 64, Bnr. 356.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i planen ikke vesentlig blir tilsidesatt, samt at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides privat- og fellesareal i henhold til bestemmelse 3.5 i kommuneplanens arealdel på gnr. 64, bnr. 356.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Søknad om tillatelse
3. Plankart
4. Nabovarsel
5. Skisser
6. Ortofoto 1;1000

Saksopplysninger:

Sula Grendalag ønsker å bruke deler av bygget til gjesteleiligheter i forbindelse med arrangementer og annet vedlikeholdsarbeid på Grendahuset. En slik bruk krever en bruksendring som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra planformålet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til privat- og offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune. Bestemmelsen i kommuneplanen § 4.1.7 omfatter barnehager, skoler, offentlige kontorer og bygg til allmennyttige formål som grendehus og kulturhus. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Hensikten med ønsket bruksendring av lokalet er å gjøre det lettere med overnattingstilbud i forbindelse med aktiviteter og vedlikehold tilknyttet grendahuset. Søker opplyser at grendalagets hensikt er å yte privat tjenesteyting.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og begrunner dette med at tiltaket skal bli brukt til overnatting i tilknytting arrangementer og vedlikehold tilknyttet formålet i kommuneplanens arealdel.

Videre er det en vurdering av om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Søker opplyser at det er ønskelig å kunne tilby enkle overnattingsmuligheter i tilknytting grendahuset. Søker opplyser at dette gjør det enklere å drifte vedlikeholdet på grendahuset på en mer praktisk måte. Søker mener en dispensasjon vil gjøre at grendalaget vil klare å drifte «kulturhuset» økonomisk og uten for mye slitasje på ildsjelene som bor på øya.

Rådmannen vurderer at det vil være en fordel at grendalaget har mulighet til tilby overnatting i tilknytting til arrangementer i grendahuset. Dette vil etter rådmannens vurdering gi grendalaget større rom for kulturelle arrangementer i fremtiden.

Som vilkår for dispensasjonen forutsettes det at det opparbeides privat- og fellesareal i henhold til bestemmelse 3.5 i kommuneplanens areadel for de aktuelle boenheter. Dette for å sikre at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi en dispensasjon vil være større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket vil gi grendalaget større rom for å kunne tilby arrangementer som vil komme allmenheten til gode.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet for å kunne tilby enkle overnattingsfasiliteter i tilknytting bruk av grendahuset. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak planen vesentlig, samt at fordelene med å gi en dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:
Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/661

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/97

Arkiv: GNR 8/282

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR 282 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig og garasje.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Tone Mathissen og Stig Halvorsen søker om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Omsøkt tiltak ligger i et regulert område til bolig i reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101), men planen er uten byggegrense mot sjø og dermed forbudt.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101, ikrafttredelsesdato 30.08.01) inneholder flere områder for bolig som ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Det er derimot forbud mot boligbygging i strandsonen såfremt det ikke er en klar byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan har ikke byggegrense og omsøkte tiltak må behandles som en dispensasjon.

Det vises til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og

planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Pbl. § 1-8 gir forbud mot tiltak innenfor 100-mestersbeltet fra sjø. Bestemmelsens formål er å ivareta hensynet til allmenne interesser, samt natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Bestemmelsen skal også hindre privatisering av områder som kan sees på som av allmenn interesse. Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebygd og som ligger i en vedtatt reguleringsplan. Vedtatt reguleringsplan (planid: 1620200101) har vært på høring til sektormyndighetene tidligere. I den grad de faktiske forhold er de samme, og tiltaket er innenfor de formål og bestemmelser som er vedtatt i planforslaget som sektormyndighetene ikke har stilt vilkår til, har rådmannen vurdert det dit hen at de forhold som sektormyndighetene skal forvalte er forsvarlig vurdert tidligere, selv om byggegrense mot sjø ikke er inntegnet i plankartet.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område som allerede er regulert, og at man ikke kan se at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen i den grad at tiltaket vil ligge i et bebygd område. Det er også vurdert at man ikke vil berøre områder av viktige natur- og fritidsinteresser.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Rådmannen vurderer at det vil være en fordel bebygge områder som er avsatt til boliger i reguleringsplanen. Dette er områder som er vurdert som godt egnet for boligbygging, og dette er noe rådmannen mener må tilegnes stor vekt i en vurdering. Det er også av kommunens interesse å fortette allerede eksisterende boligområder, og rådmannen mener dette er i tråd med kommunens intensjoner. Dette vil redusere presset på arealer andre steder i kommunen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det vil gi klart større fordel å gi dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og bygging av bolig og garasje i strandsonen. Dette begrunnes med at begge vilkårene etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Pbl. § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/649

Arkiv: GNR 23/108

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen bak planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plankart
3. Ortofoto
4. Kartutsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

BE-CON søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak for oppføring av bolig og frittstående garasje. Tiltaket ligger på Yttersian og berøres av kommunedelplanens bestemmelse § 3.1 om reguleringsplan i områder avsatt til boligformål.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et godt etablert boligområde på Yttersian. Boligen vil ligge innenfor område for boligbygging i kommunedelplanen, men det er krav om reguleringsplan før tiltak.

Sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging. Lyngheilandskapet, strandsonen med de nære sjøområdene og kulturlandskapet er de viktigste overordnede landskapsområdene.

Formålet med bestemmelsen om kravet til reguleringsplan er at reguleringsplanen skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

Søker skriver i søknaden at omsøkt eiendom ligger i et område som de anser som et boligområde. Eiendommen er avsatt til nåværende boligområde i gjeldende plan. Området har enkelte tomter som kan egne seg til fortetting, men i hovedsak ser området relativt «satt ut» med tanke på veføringer, friområder og område som helhet.

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og begrunner dette med at tiltaket ikke vil bidra til det vi kan kalle for en uforutsigbar utvikling. Tiltaket ligger i ett område som er godt etablert med boligutbygging og annen nødvendig infrastruktur og en anser en dispensasjon fra krav om reguleringsplan før tiltak i dette området som relativt risikofritt.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Tiltaket ligger i et godt etablert område. Området er bebygd med boliger. Det er kort vei til butikk, skole, barnehage og andre kommunale- og sentrumsfasiliteter. Området er også utbygget med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Dette begrunnes med rådmannens vurdering av risiko i forhold til boligbygging i området, samt at området er i kort avstand til skole og barnehage, med flere tjenester i sentrum.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for kravet om reguleringsplan før til tiltak. Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda