

## FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR ALLMENNE- OG Saksliste  
TEKNISKE TJENESTER

|                        |                         |              |
|------------------------|-------------------------|--------------|
| Møtested:<br>Teamsmøte | Møtedato:<br>28.04.2020 | Kl.<br>08:30 |
|------------------------|-------------------------|--------------|

## 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.

**NB!** Møtet vil starte med befaring på planlagt renseanlegg på Hamrvika.  
Oppmøte på tomten 08.30.  
Medlemmene bes kjøre egen bil og forholder seg til nasjonale føringer ang. smittevern.

Hoat møtet settes umiddelbart etter Trafikksikkerhetsutvalget.

## Sakliste:

| Saksnr. | Arkivsaksnr.<br>Innhold                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33/20   | 20/715<br>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 30.03.20                                                                                |
| 34/20   | 19/661<br>GNR 66 BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK- IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL<br>OPPFØRING AV NYTT BYGG, IKKE BOLIGFORMÅL, BRYGGE MED KAIFRO |
| 35/20   | 20/55<br>GNR 65 BNR 88 - DISPENSASJON - TILBYGG TIL KAFE - MAUSUND TILBYGG<br><50M2 , DISPENSASJON                                  |
| 36/20   | 18/55<br>AVLØPSRENSEANLEGG SISTRANDA - HAMARVIK - FLATVAL                                                                           |
| 37/20   | 20/716<br>ORIENTERING/SPØRRERUNDE                                                                                                   |

Sistranda, 22.04.20

Aleksander Søeng  
Leder

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester |                        | Møtebok          |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>28.04.2020                         | Arkivsaksnr:<br>20/715 | Sak nr:<br>33/20 |
| Saksbehandler:<br>Siv-Tove Skarshaug            | Arkivkode:<br>033      | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                                                 |            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| 33/20                                   | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 28.04.2020 |

## GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 30.03.20

### Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 30.03.20 godkjennes som framlagt.

### Vedlegg:

Protokoll fra møte 30.03.20



## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester |                         | Møtebok          |
|-------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>28.04.2020                         | Arkivsaksnr:<br>19/661  | Sak nr:<br>34/20 |
| Saksbehandler:<br>Aimee Leistad                 | Arkivkode:<br>GNR 66/68 | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                                                 |            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| 99/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning                     | 13.06.2019 |
| 163/19                                  | Hovedutvalg for forvaltning                     | 17.10.2019 |
| 4/20                                    | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 17.01.2020 |
| 113/20                                  | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 06.04.2020 |
| 34/20                                   | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 28.04.2020 |

**GNR 66 BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK- IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYTT BYGG, IKKE BOLIGFORMÅL, BRYGGE MED KAIFRO**

**Forslag til vedtak:**

**Klagen tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.**

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.10.2019 sak 163/19**

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Trondheim Havn for uttalelse etter havne- og farvannsloven.

Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.06.2019 sak 99/19**

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 og pbl. § 1-8, som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.
2. Det gis ikke dispensasjon fra KPA pkt. 3.10, som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1, jfr. § 19-2.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonsvedtaket bort.

Enstemmig.

**Vedlegg:**

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, 15.februar 2011 (gammel plan)

Søknad med vedlegg, 7.mars 2019  
Vedtak fra Fylkesmannen i Trøndelag, 9.april 2019  
Dispensasjonsvedtak, 13.juni 2019  
Igangsettingstillatelse, 13.juni 2019  
Saksfremlegg klagesak HFF, 7.november 2019  
Saksprotokoll HFF klagebehandling, 17. oktober 2019  
Fylkesmannen i Trøndelags vedtak om opphevelse av igangsettingstillatelse, 27.november 2019  
Uttalelse Kystverket, 18. desember 2019  
Igangsettingstillatelse Brygge med kaifront, 17.januar 2020  
Uttalelse fra klager Birger Nøstvold, 23.januar 2020  
Uttalelse fra klager Birger Nøstvold, 28.januar 2020  
Klage på vedtak om igangsettingstillatelse fra Stokholm Svendsen, for Birger Nøstvold og Geir Grønskag, 11.februar 2020  
Tiltakshavers uttalelse til klagen, 4.mars 2020  
Anmodning om at oppsettende virkning ikke tas til følge, 6.april 2020.

**Forkortelser:**

Pbl- Plan- og bygningsloven  
FMT- Fylkesmannen i Trøndelag  
KPA- Kommuneplanens arealdel  
Fvl- Forvaltningsloven  
HFF- Hovedutvalget for forvaltning  
HOAT- Hovedutvalget for allmenne- og tekniske tjenester

**Klagefrist og klageinteresse:**

Klagene er vurdert fremsatt rettidig, og som rettighetshavere i området anses klagere å ha rettslig klageinteresse, jf fvl §§ 28 og 29.

**Saksopplysninger:**

Søknad om oppføring av brygge med kaifront, samt søknad om dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 og pbl § 1-8, på eiendom med gnr 66 og bnr 68 på Gjæsingen ble mottatt hos kommunen 7.mars 2019. Søker er hjemmelshavere til eiendommen, Frode og Sølvi Kulsås. Søknaden er nabovarslet og det er innkommende merknader fra nabo Geir Grønskag, eier av eiendom 66/60, samt Gerd Nøstvold og Birger Nøstvold, eier av eiendom 66/183.

Merknadene knyttet seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel. På bakgrunn av nabomerknadene, valgte søker derfor å endre størrelsen på tiltaket. De valgte å redusere tiltakets bredde fra 8 meter til 7 meter. Lengden på tiltaket økes fra 8 meter til 9 meter. Gesimsen reduseres fra 2,70 meter til 2,35 meter og høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra 6,75 meter til 4,75 meter.

Søknaden ble den 14.mars 2019 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse etter forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

FMT gav i vedtak av 8. april 2019 tillatelse til oppføring av brygge innenfor Froan landskapsvernområde. Saken ble oversendt Kystverket og Trondheim Havn. Det er innkommet uttalelse fra Kystverket den 18.desember 2019, der de ikke har anmerkninger til tiltaket. Det er ikke kommet svar fra Trondheim Havn, men det er purret og ettersendes.

I vedtak av 13.juni 2019 ble det gitt dispensasjon fra KPA pkt 4.5.11 og pbl § 1-8 som omsøkt.

Dispensasjonen er begrunnet med at «Det omsøkte tiltaket ligger lokalisert sør-øst på Gjæsingen. Området består av spredt bebyggelse, og det er etablert naust og brygger i nærheten av omsøkte tiltak. Tiltaket ligger delvis utenfor område som er avsatt til naust/sjøhus. Sjøområdet utenfor naustområdet er avsatt til kombinasjonsformål i sjø og vassdrag, og det er ikke tillatt med tiltak i dette planformålet.

Studerer man kartet ser man at det er uoverensstemmelse med faktisk og inntegnet kystkontur. Dette resulterer i at planformålene som grenser til kystkonturen, faktisk ikke følger kystkontur. Deler av området som ligger som formål i sjø, er i dette tilfellet landareal.

Tiltakets funksjon gjør at det er nødvendig å trekke tiltaket ned mot sjø, slik at det er tilstrekkelig med dybde i sjø for at den skal være funksjonell.

Som tidligere nevnt er det i området spredt bebyggelse og ved sjøen flere naust/brygger, slik at det i dette tilfellet ikke vil bli noen ytterligere privatisering av området.»

Nabomerknadene ble behandlet i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse til tiltaket.

Igangsettingstillatelse ble gitt 21. juni 2019 i samsvar med søknaden.

I kommunens vurdering av nabomerknadene er det lagt vekt på at kommunen anser innsendte tegninger som godt nok grunnlag til å fatte beslutning. Anmerkningen om den alminnelige ferdsel ble vurdert i dispensasjonssaken. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak medfører ytterligere privatisering av strandsonen da området allerede er bebygget med flere naust og brygger.

Det opplyses i søknaden at adkomsten til tomten ikke endres, kommunen legger dette til grunn. Tiltakets størrelse er vurdert til å være i tråd med bestemmelsene nedfelt i lov og i kommuneplan. Tiltaket ble nabovarslet i to omganger, da søker valgte å redusere høyden på tiltaket for å imøtekomme naboers merknader. Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboer i form av forringelse av utsikt. Videre er det vurdert at tiltaket faller inn under arealformålet for området.

Kommunen har vurdert søknaden å være fullstendig og i tråd med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen mottok klage på igangsettingstillatelsen fra Birger Nøstvold den 25. juni 2019 og 11. juli 2019.

Han anfører i hovedsak at den allmenne ferdsel på denne delen av Gjæsingen blir kraftig rammet og at det ikke foreligger adkomstvei til tomten. Klager ber om at kommunen kommer utover på befaring.

Den 12. juli mottar kommunen en klage på igangsettingstillatelsen fra Geir Grønskag.

Klager anfører at omsøkt tiltak plassert på kote 3, vil fremstå som rene «Eiffeltårnet» sett fra sjøsiden ved fjære sjø. Og at målene oppgitt i søknaden ikke harmonerer med innsendte skisser. Også her bemerkes adkomsten til tomten som ifølge klager «enten må gå over trappa mi eller gjennom hagen til to andre naboer».

Klagen ble behandlet i HFF (dagens HOAT) 17. oktober 2019, der klagen ikke ble tatt til følge og oversendt FMT for endelig avgjørelse.

FMT opphevet kommunens vedtak om igangsettingstillatelse og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

FMT anfører at kommunen i tilstrekkelig grad ikke har sannsynliggjort i sitt vedtak at dette tiltaket kan unntas ansvarsretten og forstås av tiltakshaver.

FMT vurderte ikke klageanførselene, men sendte saken tilbake til kommunen med oppfordring om å vurdere vegretten mer konkret og ta uttrykkelig stilling til om det kan godtas en annen løsning. FMT presiserer at fylkesmannen ikke har tatt stilling til om vegretten eksisterer og eventuelt omfanget av denne.

17. januar 2020 fattet kommunen nytt vedtak om igangsettingstillatelse for oppføring av brygge med kaifront på eiendom med gnr. 66, bnr. 68, tilhørende Frode og Sølvi Kulsås.

23. januar 2020 sendte klager Birger Nøstvold epost til kommunen og orienterte om at han skulle komme tilbake vedrørende igangsettingstillatelsen «som han er veldig imot» på et senere tidspunkt.

Den 28. januar oversender Birger Nøstvold en ny epost til kommunen hvor han uttaler «Jeg kan ikke akseptere at det blir satt opp et bygg på gjeldende tomt, kommer tilbake med begrunnelse på senere tidspunkt.»

11. februar 2020 får kommunen oversendt felles klage på igangsettingstillatelsen fra Birger Nøstvold og Geir Grønskag, representert av Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS, (heretter omtalt som «klager»).

#### **Rettslig utgangspunkt og kommunedirektørens vurdering:**

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 andre ledd.

Kommunedirektøren finner det hensiktsmessig å behandle klagers anførsler punktvis, som fremsatt i klagebrevet, med kommunedirektørens vurderinger etter hver anførsel.

#### **Planstatus:**

Eiendommen befinner seg i et område som i (gammel plan) kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803), er avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg». I dette område er det tillatt oppføring av sjøhus/naust/brygger, jf KPA pkt. 4.1.1. Omsøkt tiltak er i tråd planformålet.

Tiltaket vil bli dratt ut i sjøen slik at den også blir liggende i området som i KPA er avsatt til «kombinert formål i sjø og vassdrag». I disse områdene er det bare tillatt med tiltak tilknyttet akvakulturanlegg. Omsøkte tiltak faller derfor utenfor planformålet.

Det foreligger dispensasjon fra dette planformålet i vedtak av 14.juni 2019.

Arealformålet er videreført i ny (gjeldende) kommuneplan (planid: 5014201809).

**Anførsel 1 Forholdet til kommuneplanens arealdel:**

Klager anfører at det er flere bestemmelser om brygger i arealplanen som ikke er oppfylt.

Klager henviser til bestemmelsene i gjeldene kommuneplan (planid: 5014201809). Byggesaken er imidlertid behandlet etter den gamle kommuneplanen (planid: 1620200803), da søknaden kom inn og den første igangsettingstillatelse ble gitt før den nye kommuneplanen ble vedtatt.

Ettersom Fylkesmannen i Trøndelag opphevet igangsettingstillatelsen av 21.juni 2019, skal også den nye behandlingen av saken skje etter gammel plan, jf Pbl. § 27-1 5.ledd.

Frøya kommune hadde i den gamle planen egne bestemmelser knyttet til utforming av tiltak i strandsonen, herunder brygger, naust og sjå, jf. gammel KPA pkt. 3.10. Bestemmelsene gir klare beskrivelser av tiltakets utforming. Bestemmelsene er restriktive og hovedformålet er å ivareta byggeskikken langs kysten.

KPA pkt 3.10 sier følgende om brygger:

«Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasjer og/eller med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.»

Høydebestemmelsene blir som for sjå:

«Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.»

Det er i søknaden opplyst at tiltaket skal oppføres i to etasjer og ha en BYA 65,3 m<sup>2</sup>. Bredden på tiltaket skal være 7 meter, lengden 9 meter, gesimshøyden 2,35 meter og mønehøyden 4,75 meter fra bunnsvill. Tiltaket skal legges på kote 3, som også er i tråd med den nye kommuneplanen.

Det skal også oppføres platting/kaifront på 2 meter foran vegg mot sjø og sideplatting på 1 meter ut i fra en av sideveggene. Dette er innenfor bestemmelsene i pkt. 3.10.

Klager anfører at i beregningen av BYA skal også veranda (platt) som er over 0,5 meter over bakken også medregnes.

Kommunedirektøren kan ikke se at kaifronten og sideplattningene er medregnet i tiltakets BYA.

Et bygg som er 7 meter bredt og 9 meter langt, med 2 meter kaifront og 1 meter sideplatting vil ha en total grunnflate på 88m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen sier at «grunnflaten» skal være større enn 60m<sup>2</sup>, men oppgir ingen maksimumsstørrelse.

Kommunedirektøren finner at det er begått en saksbehandlingsfeil når hele tiltakets BYA ikke er etterspurt av kommunen i saksbehandlingen. Feilen antas ikke å ha innvirkning på resultatet, da det ikke foreligger noen bestemmelse om maksimumsstørrelse på brygge.

Klager anfører at det i (den nye) kommuneplanen er oppgitt maks størrelse på 100m<sup>2</sup> for brygge, men at det ikke angis om dette er i BRA eller BYA. Og at dersom det er ment BRA må byggets andre etasje medregnes og klager hevder videre at «da blir nok arealgrensen på 100m<sup>2</sup> overskredet, og da ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel».

Det at det i ny kommuneplan ikke er angitt om størrelse på brygge skal angis i BYA eller BRA er en skrivefeil og blir rettet til å angis i BYA.

Det er altså grunnflatens størrelse som skal beregnes, og byggets 2.etasje skal da ikke medregnes.

Kommunedirektøren kan ikke se at dette har innvirkning i denne saken, da bryggen er oppført i henhold til den gamle planen som ikke oppstiller krav til maksimumsstørrelse.

Videre hevder klager at kravene i pkt 28.3 om forholdet mellom byggets lengde og bredde, samt intervall for gesimshøyde ikke er oppfylt.

Også her henvises det til bestemmelsene i gjeldene plan og gjelder ikke i denne saken, da det ikke foreligger slike bestemmelser i gammel plan.

#### **Anførsel 2 Tegningsgrunnlaget:**

Klager anfører at en kan «vanskelig bli annet enn forvirret» når det kommer til kommunens argumentasjon i forbindelse med tegningsgrunnlaget. Det anføres at kommunen må ha funnet tegningsgrunnlaget mangelfullt under saksbehandlingen, når det i igangsettingstillatelsen stilles krav om at oppdaterte tegninger skal sendes inn ved ferdigstillelse.

Det medfører riktighet at det ikke foreligger en fullverdig fasadetegning. Derimot er det inntegnet vinduer og port i tegninger vedlagt søknaden (vedlegg E2). Det følger også med beskrivelse (vedlegg E7): «Vinduene er i henhold til utformingskravet gitt i KPA pkt. 3.10».

Bestemmelsen om båtport sier i pkt. 3.10: «Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port.» Om vindusutformingen, sier bestemmelsen: «Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde.» Det er i tegningene inntegnet to vinduer på henholdsvis sør-, øst-, og vestveggen. Disse er oppgitt å være 1 meter brede, som betyr at vinduene ikke kan være høyere enn 1 meter.

Porten er inntegnet østveggen og oppgitt å være 2 meter bred. Kommunedirektøren vurderer at dette er i tråd med bestemmelsene og tegningsgrunnlaget er tilfredsstillende nok til å fatte vedtak om igangsettingstillatelse.

I igangsettingstillatelse er det satt som vilkår at «Oppdaterte og målsatte tegninger som viser «som bygget» skal oversendes kommunen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.»

Dette er satt som vilkår for at det i kommunens arkiv for fremtiden skal foreligge tegninger av tiltaket «som bygget». Disse skal også kunne fungere som sammenligningsgrunnlag for å sikre at tiltaket føres opp som omsøkt.

Videre anføres det i klagen at kravet til arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter, jf. SAK10 § 5-4 pkt. f, ikke er ivarettatt, samt at pkt. k om redegjørelse for sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold ikke er gitt. Videre anføres det at det i referatet fra forhåndskonferansen er bemerket at mønehøyden ikke vesentlig skal fravike nærliggende bebyggelse. Og at det er en stor mangel med søknaden da det ikke er redegjort for hva mønehøyden på omkringliggende bebyggelse er og hvordan omsøkt brygge kommer ut i forhold til dette. Det anføres også at byggets plassering i terreng og forholdet til eksisterende bebyggelse samt hensynet til sol, lys og utsikt for naboeiendommen ikke er tilfredsstillende vurdert.

Det følger av pbl. § 29-1 at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av pbl.

Det er i kommuneplanens arealdel bestemmelser som regulerer utformingen av naust/sjå/sjøhus og brygger. Disse bestemmelsene er tatt inn for å sikre at de bygg som blir oppført i området oppfyller de krav til arkitektonisk utforming som er ønsket i slike områder.

Når omsøkt tiltak oppfyller alle bestemmelsene i kommuneplanen, ser ikke kommunedirektøren at det er hensiktsmessig å foreta en nærmere vurdering av tiltakets arkitektoniske utforming. Det vises også til at det ble søkt dispensasjon fra kravet om at veggkledningen skal være stående panel, men dette ikke ble innvilget. Bygget må føres opp med stående panel, ikke liggende som først omsøkt. Altså ble det allerede i dispensasjonsbehandlingen foretatt en vurdering av utformingen, og funnet at denne skulle følge

bestemmelsene for å harmoniserer med omkringliggende bebyggelse. Videre er det klare bestemmelser for hvilke farger bygg kan oppføres med.

SAK10 § 5-4 sier at søknaden skal inneholde de opplysninger nevnt i bestemmelsens tredje ledd bokstav a- q i *den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.*

Når det i kommuneplanens arealdel er avsatt områder for bebyggelse, er det allerede i planarbeidet vurdert faren for evt. skred- og rasfare i området. Området bryggen søkes oppført i er i fast berg, så kommunedirektøren vurderer at rasfaren ikke er tilstede. Generelt er det veldig lav skred- og rasfare i hele Frøya kommune.

Faren for flom vil alltid være tilstede når man bygger i strandsonen. Tiltakshaver viser i søknaden til Statens Kartverks simuleringer for forventet havstigningsnivå og viser til at det ved en eventuell storflom i år 2090, vil sjøen gå opp til høydekurve 3. Ved å legge tiltaket på kote 3, som også er i tråd med bestemmelsene for nye bygninger i den nye kommuneplanen, vil man gi plass til at bølgene ruller inn over land under bryggen. Det er ingen krav til høydeplassering i den gamle kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at flomfaren er vurdert og at tiltakshaver foretar de avhjelpende tiltakene som er tilfredsstillende for slike typer bygg i strandsonen ved å legge tiltaket på kote 3.

Sterk vind vil alltid kunne forekomme, men kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak er ikke mer utsatt for vind enn andre bygg i området.

Hovedregelen om ansvar i byggesaker er at tiltakshaver har hovedansvaret i byggesaken, jf. pbl. § 23-1 1.ledd. Dette innebærer at tiltak skal oppføres i henhold til de bestemmelser og krav som gitt i eller i medhold av pbl.

Det er i referatet fra forhåndskonferansen fra 18.januar 2019 bemerket at «Mønehøyde kan ikke vesentlig fravike nærliggende bebyggelse.»

Mønehøyden ble redusert av tiltakshaver fra 6,75 meter til 4,75meter for å imøtekomme nabomerknadene. I planen er det kun bestemmelser som sier at gesimshøyden maksimalt kan være 2,70 meter. Gesimshøyden på tiltaket ble redusert til 2,35 meter for å imøtekomme nabomerknadene.

Omsøkte tiltak oppføres med lavest tillatte takvinkel med 32 grader.

Hverken forhåndskonferansen eller referat fra denne gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak er oppført i tråd med planbestemmelsene.

### **Anførsel 3 Ansvarsrett:**

Klager anfører at tiltaket ikke er av slik karakter at det bør kunne unntas ansvarsrett og forstås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4 bokstav e: «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forstås av tiltakshaver. Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig jfr. pbl. § 23-1.

Det følger av forarbeidene at intensjonen var å ta ut ordet «klart», slik at lovteksten samsvarer med gjeldende rett, se Prop. 122 L (2009-2010) kap. 2.9. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift, hvor oppgavene teknisk sett er enkle, bruksendringer som ikke nødvendiggjør ombygningsarbeider og rivning av mindre bygninger som garasjer.

Omsøkt tiltak er en frittliggende bygning på ubebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse og skal oppføres med to etasjer. Bygningens bebygde areal er 88m<sup>2</sup> og mønehøyde er 4,75m. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

I etterkant av klagebehandlingen har tiltakshaver opplyst at de ønsker at støpning av fundament (pilarer) og oppsetting av platting skal forstås av et foretak.

Omsøkt tiltak fremstår for kommunen å være en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Tiltaket har etter kommunenes syn store likheter med bygninger som etter SAK10 § 3-1 bokstav b kan forstås av tiltakshaver. Tiltak etter denne bestemmelsen kan underbygges med kjeller, hvilket etter kommunens syn fremstår mer komplisert enn bygging av loft.

Kommunen er etter dette kommet til at det kan unntas fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring. Dette begrunnes i hovedsak med at omsøkt tiltak er en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Kommunen har også lagt vekt på at tiltaket ikke skal brukes til beboelse, samt at bygget er i tiltaksklasse 1.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak kan unntas fra ansvarsretten.

#### **Anførsel 4 Adkomst:**

Det anføres at omsøkte eiendom 66/68 ikke har tilstrekkelig sikret adkomst over eiendom 66/60 og at søknaden derfor bør avvises, jf. pbl. § 21-6.

Det ble i byggesøknaden av 7.mars 2019 opplyst at tiltaket ikke ga ny eller endret adkomst. Det ble i igangsettingstillatelsen da lagt til grunn at det forelå en eksisterende veirett til tomten. Disse opplysningene er lagt til grunn av kommunen ved behandling av søknaden.

Det følger av pbl § 27-4 at byggetomten enten skal være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret en vegforbindelse som kommunen finner tilfredsstillende. Denne bestemmelsen er et unntak fra det generelle utgangspunktet i pbl om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknaden, jf pbl § 21-6.

Tiltakshavers eiendom med gnr 66 og bnr 68 ble i 1928 skilt ut fra eiendom med gnr 66 bnr 1 og det følger av skylddelingsforretningen, dagbokført 5.november 1929 at:  
«Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes.»

Altså skal fremkomstveien fra 66/1 til 66/68 beholdes. Eiendom med gnr. 66, bnr. 1 strekker seg over stort sett hele Gjesingen. Hovedveien på øya ligger på eiendom 66/1. Veien går forbi Grønskags eiendom og stopper like utenfor eiendom 66/59. Hvor denne adkomstvei/stien fra hovedveien til 66/68 befinner seg er usikkert, men det er naturlig å anta at adkomstveg til 66/68 går som en opparbeidet sti fra rundt der hovedveien på 66/1 ender og ned til eiendom 66/68. Kommunen har ikke vurdert om fremkomstvei/stien fra hovedveien og til 66/68 går over klager Grønskags eiendom 66/60, da det er utfordrende å se eiendomsgrensene. Det er kun tiltakshavers eiendom som er oppmålt i nyere tid og har sikre eiendomsgrensene. Hvorvidt stien går over Grønskags eiendom 66/60 eller ikke er å anse som et privatrettslig forhold og vurderes ikke etter pbl.

Kommunen har lagt til grunn at det i skjøtet fra 1929 står at adkomstrett fra 66/1 til 66/68 bevares. Det vurderes at søknaden ikke avvises etter pbl. § 21-6, all den tid eiendommen uansett har adkomst fra sjøveien. Og at adkomsten etter pbl. § 27-4 er sikret gjennom adkomst fra sjøen.

Rådmannen vurderer at det foreligger sikret adkomst til omsøkte tomt. Anførelsen fører ikke frem.

#### **Oppsummering:**

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen jfr. pbl. § 29-4. Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønske imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer.

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan» skjønn etter pbl. § 29-4.

Tiltaket ble redusert for å imøtekomme naboens protester. Kommunen kan ikke se at tiltaket, slik det er omsøkt, vil medføre betydelig ulempe for naboene i form av forringelse av utsikt. Ved vurderingen er det lagt vekt på at søker har imøtekommet merknadene ved å redusere tiltakets høyde, samt at området tiltaket ønskes oppført er avsatt til bebyggelse og at tiltaket for øvrig er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jfr. pbl. § 29-2.

Regler og retningslinjer knyttet til utforming av bygg i strandsonen er tatt inn i kommuneplanenes bestemmelser.

Ved behandling av innkommende søknader er disse reglene førende for kommunenes vurderinger.

Kommunen har ved vurdering av innkommet søknad om tillatelse til tiltak satt inn vilkår knyttet til utforming. Tiltakets størrelse er vurdert å være i tråd med bestemmelser nedfelt i lov og kommuneplan.

Når et område er avsatt til bebyggelse, må man være forberedt på at det bygges der. Videre har søker også imøtekommet naboenes merknader ved å redusere tiltakets høyde. Området tiltaket ønskes oppført i er avsatt til bebyggelse og tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Pbl. er en rettighetslov, i den forstand at en borger har et 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.

Rådmannen kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboene. Anførlene fører ikke frem.

**Konklusjon:**

**Klagen tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.**



## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester |              | Møtebok    |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                                       | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 28.04.2020                                      | 20/55        | 35/20      |
| Saksbehandler:                                  | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                                    | GNR 65/88    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                                                 |            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| 35/20                                   | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 28.04.2020 |

## GNR 65 BNR 88 - DISPENSASJON - TILBYGG TIL KAFE - MAUSUND TILBYGG &lt;50M2 , DISPENSASJON

## Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir dispensasjon fra formålet Havn/fiskeri i Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) for oppføring av tilbygg på Gnr 65, Bnr 88 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. § 19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen tre år etter vedtaksdato eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

## Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, mottatt 08.01.2020
2. Kart/situasjonsplan
3. Tegninger/skisse/snitt
4. Plantegning

## Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av Botnan cafe og Catering for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknad gjelder riving av garasje samt tilbygg til kaféen på eiendommen gnr. 65, bnr. 88.

## Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er følgende merknader til saken:

| Innspill fra                            | Dato     | Hovedmomenter Innspill                                                                                                                                                                                                                   | Vurdering Kommunedirektør                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisbeth Løvseth-Erstad<br>(eier 65/413) | 27.12.19 | Bygget blir så høyt at det stenger utsikten til havna med aktivitet av båtlivet, og utsikten til havet som er viktig for min trivsel og livskvalitet.<br>Med dette tilbygget blir det lite igjen av åpninger mellom bygninger fra havna, | Det er i reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) tillatt en byggehøyde på 8 meter innenfor dette planformålet. Planlagt bygg er dermed |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>som gjør at min eiendom føles innestengt. Det blir vanskelig å skjerme seg for gjester på uteområdet, det blir lite igjen av privatliv<br/>         Dette kommer også til å gå ut over verdien på min eiendom.</p> | <p>lavere enn det som er tillatt i plan.<br/>         Kommunedirektøren mener at en utvidelse vil endre de faktiske forholdene i dag.</p> <p>Merknadene tas til orientering.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Søkers begrunnelse:

Kapasiteten på lokalet er for lite. Det er behov for mer plass ved større arrangementer og i sessong. Tiltaket anses å stimulere til levende grender og øysamfunn samt å oppredholde gode og trygge arbeidsplasser.

*Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.*

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <p>Figur 1: Ortofoto med markert plassering for omsøkt tiltak</p>                  | <p>Figur 2: Utsnitt av situasjonsplan. Tilbygg i farge</p>                          |

#### Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven

Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403)

#### Forkortelser og definisjoner:

KPA – Kommuneplanens arealdel

pbl. – Plan- og bygningsloven

#### Rettslig utgangspunkt:

Planformålet havn/fiskeri er forbeholdt fiskeriformål for yrkesfiskere og kan benyttes til oppføring av bygninger tilknyttet næringen. Det tillattes ikke oppføring av tiltak uten tilknytning til denne næringen. Hensynet bak bestemmelsen er å legge forholdene til rette for å kunne tilrettelegge for

fiskeri og tilsvarende næringer på Mausund.

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, jfr. pbl. § 21-4.

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». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. 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, 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.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares 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).

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 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.

#### **Vurdering av naturmangfoldloven:**

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 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.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Planområdet består av bygninger og brygger i tilknytning til sjø retta næring. Det står i dag en garasje på stedet som er tenkt fjernet for å få plass til en større kafe.

Området skal tilrettelegges for tiltak i tilknytning til fiskeriretta næring. En dispensasjon må ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen, og tiltaket må ikke medføre konflikter med eksisterende tiltak i planområdet.

Tiltaket vil etter kommunaldirektørens syn ikke omfatte noe stort areal inne på planområdet. Da området der tilbygget skal ligge, i dag benyttes av en garasje som skal rives, mener

kommunedirektøren at tiltaket ikke vil ha stor betydning for den eksisterende bruken av arealet. Det vurderes dit hen at tilbygget ikke vil komme i konflikt med eksisterende bruk av området i dag.

Da det i tillegg er snakk om et relativt lite areal som blir brukt til annet formål vurderer kommunedirektøren at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søker angir i søknaden at bygget er for lite til dagens bruk, og at for å kunne ta imot besøkende og ha nok plass ved større selskap og i sesongen, er det behov for et tilbygg. Videre skriver søker at tiltaket anses å stimulere til levende grender og øysamfunn samt å opprettholde gode og trygge arbeidsplasser.

Det er viktig for Mausund at man tilrettelegger for bedrifter som har behov for å utvide, slik at dette er med på å stimulere til levende grender. Dette er forhold som er viktig for et øysamfunn som Mausund, og kommunedirektøren mener at det vil være klare fordeler for å gi dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket ligger fint plassert ved havnen med kort vei til butikk og ferge/hurtigbåt og er etter det kommunedirektørens syn viktig for lokalsamfunnet på øya.

Kommunedirektøren påminner om krav til antall parkeringsplasser i gjeldende KPA. Fordelene er klart større enn ulempene.

**Konklusjon:**

Kommunedirektøren tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet Havn/fiskeri i Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) som omsøkt.

## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester |              | Møtebok    |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                                       | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 28.04.2020                                      | 18/55        | 36/20      |
| Saksbehandler:                                  | Arkivkode:   | Gradering: |
| Bjørnar Grytvik                                 | M55          |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                                                 |            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| 171/18                                  | Formannskapet                                   | 16.10.2018 |
| 182/18                                  | Formannskapet                                   | 12.11.2018 |
| 149/18                                  | Kommunestyret                                   | 29.11.2018 |
| 4/20                                    | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 16.01.2020 |
| 31/20                                   | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 16.04.2020 |
| 36/20                                   | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 28.04.2020 |

## AVLØPSRENSSEANLEGG SISTRANDA - HAMARVIK - FLATVAL

## Forslag til vedtak:

1. Frøya kommunestyre vedtar å bygge et nytt felles mekanisk avløpsrenseanlegg for avløpsområdene Sistranda- Hamarvik-Flatval med rensegrad tilpasset forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».
2. Kommunestyret slutter seg til Rådmannens forslag om å etablere avløpsrenseanlegg på gnr./bnr 9/2 på Hamarvika. Det inngås forhandlinger om kjøp av parsell med eier av gnr./bnr. 9/2.
3. Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 58 mill. kroner eks. mva. i tråd med kommunestyrets budsjettbehandling i desember 2018. Det er tidligere bevilget 35 mill. i økonomiplanperioden 2018-2021 og fullfinansiering med restrerende 24 mill. er inntatt i økonomiplanen for 2020-2023 jfr. vedtak i kommunestyret sak 185/19 den 12.12.2019.

## Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 16.04.2020 sak 31/20

## Vedtak:

Utsette saken til informasjonsmøte er avholdt og grenda har kunnet komme med innspill.

Oppfordrer kommunedirektøren til å gjennomføre grendalagsmøte på Skype eller Teams før HOAT møtet den 28.04.20, der saksbehandler informerer om det planlagte renseanlegget.

Enstemmig.

## Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenesters behandling i møte 16.04.20:

*Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:*

Utsette saken til informasjonsmøte er avholdt og grenda har kunnet komme med innspill.

Oppfordrer kommunedirektøren til å gjennomføre grendalagsmøte på Skype eller Teams før HOAT møtet den 28.04.20, der saksbehandler informerer om det planlagte renseanlegget.

Enstemmig.

Kommunedirektørens forslag falt enstemmig.

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 16.01.2020 sak 4/20**

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte 13/02.

Enstemmig.

**Hovedutvalg for tekniske og allmenne tjenesters behandling i møte 16.01.2020:**

*Følgende forslag til endring i vedtak ble fremmet av Frp, Sp, H:*

Saken utsettes til neste møte 13/02.

Enstemmig.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.11.2018 sak 149/18**

Vedtak:

I påvente av behandling av gebyrer knyttet til vann og avløp utsettes saken.

Vedtatt med 13 mot 6 stemmer.

**Kommunestyrets behandling i møte 29.11.18:**

Rep. Bjørnar Grytvik erklærte seg inhabil som saksbehandler.

Rep. Arvid Hammernes ba om vurdering av sin habilitet da han er avd.leder for saksbehandler, men har ikke deltatt i saksforberedelsene.

Rep. Arvid Hammernes ble vurdert habil med 11 mot 7 stemmer *avgitt av Heidi Taraldsen, Kristin Reppe Storø, Gunn Heidi Hallaren, Ann Kristin Kristoffersen, Vida Zubaite Bekken, Helge Borgen og Torbjørn Måsøval.*

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet av fellesborgerlig gruppe:*

Saken avventes. Det må lages ei helhetlig og langsiktig kommunal plan for avløp.

Falt med 6 mot 13 stemmer avgitt av Ap og Sv.

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet av Ap og Sv:*

I påvente av behandling av gebyrer knyttet til vann og avløp utsettes saken.

Vedtatt med 13 mot 6 stemmer *avgitt av V, H og Sp.*

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 12.11.2018 sak 182/18**

**Vedtak:**

1. Frøya kommunestyre vedtar å bygge et nytt felles mekanisk avløpsrenseanlegg for avløpsområdene Sistranda- Hamarvik-Flatval med rensegrad tilpasset forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre sårbart område».

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

2. Lokalisering av anlegget utredes nærmere før behandling i kommunestyret.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

3. Så langt det er mulig å gjennomføre innenfor kostnadsrammen på 58 mill. kroner skal:
  - Anlegg og lokaliteter utformes slik at det er forberedt for oppgradering til høyere rensegrad ved eventuelt fremtidig behov.
  - Maskinelt utstyr velges med fokus på lavest mulig drifts- og vedlikeholdskostnader.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

**Formannskapets behandling i møte 12 og 13.11.18:**

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet av H, Frp og V:*

Saken avventes til saneringsplan og nye forskrifter er lagt fram til politisk behandling.

Falt med 3 mot 4 stemmer *avgitt Ap.*

Nytt punkt 2:

Lokalisering av anlegget utredes nærmere før behandling i kommunestyret.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer *avgitt av H, Frp og V*

Rådmanns forslag opp mot H, Frp og V forslag:

Falt med 4 mot 3 stemmer *avgitt av Ap.*

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 16.10.2018 sak 171/18**

Vedtak:

Formannskapet ber om at det tas en ny vurdering på avløpsområdene Sistranda- Hamarvik- Flatval. Vi ønsker en utredning av en todeling av avløpsområdet. Vi ber også om en vurdering på om vi på en rimeligere måte kan innfri direktivet som kommer i 2021.

Enstemmig.

**Formannskapets behandling i møte 16.10.18:**

*Følgende nytt forslag ble fremmet av AP:*

«Formannskapet ber om at det tas en ny vurdering på avløpsområdene Sistranda- Hamarvik- Flatval. Vi ønsker en utredning av en todeling av avløpsområdet. Vi ber også om en vurdering på om vi på en rimeligere måte kan innfri direktivet som kommer i 2021.»

Enstemmig.

**Vedlegg:**

1. Kart datert 01.10.19, tomteforslag avløpsrenseanlegg
2. Kart datert 07.01.20, hovedledningstrasè Siholmen-Flatval

**Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):**

1. Saksfremlegg Runde 1, F-sak 171/18
2. Protokoll Formannskapet Runde 1
3. Saksfremlegg Runde 2, F-sak 182/18
4. Protokoll Formannskapet Runde 2
5. Protokoll Kommunestyret Runde 2
6. Kost/nyttevurdering renseanlegg for Sistranda (Sweco AS)
7. Kost/nyttevurdering renseanlegg for Hamarvika (Sweco AS)
8. Sammendrag Hovedplan for avløp 2017-2027 (Sweco AS)
9. Vurdering av nye renseløsninger Hamarvik (Envidan Momentum AS)
10. Forprosjekt til nytt renseanlegg Hamarvik (Envidan Momentum AS)
11. Skisseløsning silanlegg for Sistranda (Sweco AS)
12. Strømningsanalyse (Åkerblå AS)
13. Sårbarhetsvurdering sjøresipient strekningen Flatval til Sistranda (Sweco AS)

**Saksopplysninger:**

Under budsjettbehandlingen for 2018 ble det i Kommunestyret vedtatt å investere i 3 nye avløpsrenseanlegg for hhv Sistranda, Hamarvik og Flatval med en samlet budsjettramme på 58 mill. kroner ekskl. mva. Dette i ht investeringsbehov fremstilt i Hovedplan for avløp som viser at de kommunale avløpsanleggene på Frøya stort sett er overbelastede og i generelt dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt anleggene på Sistranda og Hamarvika hvor store og stadig økende mengder dårlig rensset kloakk forurensrer sjøen. I sårbarhetsvurderingen som ble foretatt av Sweco AS i Hovedplanen for avløp ble sjø og fjærområdet (resipienten) langs Sistranda og Hamarvika klassifisert som sårbart. Det ble også avdekket kritikkverdige avløpsforhold i Flatvalområdet hvor kommunen i dag kun har én kommunal utslippsledning (uten slamavskiller) som i en viss utstrekning samler opp avløp fra private slamavskillere. I tillegg finnes i dette området mange private anlegg med mye dårlig rensset avløp.

Med dette utgangspunkt, i tillegg til at myndighetene i 2008 gjennom EU's vanndirektiv har pålagt kommunene å sørge for at alt vann skal være i «god miljøtilstand» innen 2021, foreslo rådmannen i handlingsplanen for 2018-2021 å investere totalt 58 mill. i to nye avløpsrenseanlegg, ett for Sistranda og ett for Hamarvik- og Flatvalområdet.

Tidligere vedtak i saken:

I F-sak 171/18 den 10.10.18 la Rådmannen frem et forslag for Formannskapet om å bygge ett felles anlegg i stedet for to separate anlegg for disse tre avløpsområdene. Saken ble returnert til Rådmannen med følgende bestilling:

1. *Formannskapet ber om at det tas en ny vurdering på avløpsområdene Sistranda-Hamarvik-Flatval. Vi ønsker en utredning av en to-delning av avløpsområdet.*
2. *Formannskapet ber om en vurdering på om vi på en rimeligere måte kan innfri direktivet som kommer i 2021.*

I F-sak 182/18 den 12.11.18 besvarte Rådmannen Formannskapets vedtak i sak 171/18. Det ble av Formannskapet gjort følgende vedtak:

1. *Frøya kommunestyre vedtar å bygge et nytt felles mekanisk avløpsrenseanlegg*



*for avløpsområdene Sistranda- Hamarvik-Flatval med rensegrad tilpasset forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».*

*2. Lokalisering av anlegget utredes nærmere før behandling i kommunestyret.*

*3. Så langt det er mulig å gjennomføre innenfor kostnadsrammen på 58 mill. kroner skal:*

- Anlegg og lokaliteter utformes slik at det er forberedt for oppgradering til høyere rensegrad ved eventuelt fremtidig behov.*
- Maskinelt utstyr velges med fokus på lavest mulig drifts- og vedlikeholds-kostnader.*

Her bestilte Formannskapet under punkt 2 en nærmere utredning av lokalisering av avløpsrenseanlegget. Den 28.11.18 ble saken ved en inkurie sendt direkte til Kommunestyret uten forutgående behandling i Formannskapet (sak 149/18) hvor punkt 2 i Formannskapets forslag til vedtak ikke var utredet. Etter en debatt i Kommunestyret som i hovedsak dreide seg om de kommunale tilknytningsgebyrene for avløpsabonnenter, vedtok Kommunestyret følgende:

*«I påvente av behandling av gebyrer knyttet til vann og avløp utsettes saken».*

Det ble av kommunestyret i møte den 28.02.19 i K-sak 19/430 vedtatt at gebyrsatser for 2018 skulle legges til grunn for gebyrberegning i 2019 med tillegg av deflator og hvor Rådmannen ble bedt om å fremme ny sak vedr. likt tilknytningsgebyr. Rådmannen har imøtekommet kommunestyrets vedtak i forbindelse med revidert gebyrforskrift med tilhørende gebyrer lagt ut til høring september 2019, vedtatt i KST 28.11.19 (K-sak 166/19), og som trådte i kraft 01.01.2020. I vedtaket er benyttet likt tilknytningsgebyr for alle eiendommer.

Med bakgrunn i ovennevnte fremmes saken til ny politisk behandling for å avklare valg av avløpsløsning samt lokalisering av avløpsrenseanlegg.

#### **Bestilling 1: Vurdering av en mulig to-delning av avløpsområdene:**

I to separate notater/forprosjekt har to rådgivende ingeniørfirma, Sweco AS og Envidan Momentum AS, uavhengig av hverandre kommet frem til at den mest kostnadseffektive løsningen vil være å fjerne alle slamavskillerne som i dag betjener Sistranda og Hamarvika og lede alt avløp herfra til et felles avløpsrenseanlegg for disse to områdene.

Av flere alternative lokasjoner falt valget på Hamarvika som mest egnet sted. Envidan Momentum har i sitt forprosjekt også foreslått å tilknytte alt avløp fra Flatvalområdet til dette renseanlegget da det vil være formålstjenlig for abonnentene og ikke minst kostnadseffektivt for begge parter.

Med dette som utgangspunkt ble det i forprosjektet lagt frem sammenligningsgrunnlag for flere anleggstyper i forhold til rensegrad, deriblant fortsatt bruk av slamavskillere, som i dag. I disse vurderingene fremkommer at slamavskillere hverken er en driftssikker, økonomisk eller fremtidsrettet løsning som i praksis heller ikke tilfredsstiller lovmessig krav til rensegrad. Investeringsmessig vil et slikt anlegg heller ikke være vesentlig besparende i forhold til et mekanisk renseanlegg.

Rådmannen vil her foreta en vurdering av en to-delning av avløpsområdene med priskonsekvens for alternative renseløsninger:

Aktuelt avløpsområde kan deles opp i følgende områder:

- 1) Sistranda: Anlegg lokalisert på et eventuelt fremtidig næringsområde N1 (Starrberget)
- 2) Hamarvika+Flatval: Anlegg lokalisert ved eksisterende kommunale slamavskillere på Hamarvika Sør

I sammenheng med arbeidet med Hovedplan for avløp har Sweco foretatt en kost/nyttevurdering av et avløpsrenseanlegg for Sistranda plassert på et eventuelt fremtidig næringsområde N1. I vurderingene har de sammenlignet bruk av slamavskillere og mekanisk renseanlegg (silanlegg).

I tillegg har Sweco foretatt en kost/nyttevurdering av et avløpsrenseanlegg for Hamarvik, som grovt sett går ut på å:

Alt. 1: Skifte ut de to eksisterende slamavskillerne på Hamarvika Øst og Hamarvika Sør med to nye slamavskillere.

Alt. 2: Etablere et nytt mekanisk renseanlegg (silanlegg) hvor begge eksisterende slamavskilleranlegg samles i ett anlegg ved Hamavika Sør.

Merk at alt. 1 betinger at Hamarvika avløpsområde også oppdeles i to anlegg (som i dag) da dette gir rimeligste løsning. Slamavskiller på Hamarvika Øst betjener da fortsatt samme område som i dag mens slamavskilleranlegg på Hamarvik Sør i tillegg til dagens område skal betjene Flatvalområdet.

I sine beregninger har Sweco lagt til grunn en total avløpskapasitet på 5125 pe (3650 pe for Sistranda og 1565 pe for Hamarvik). Flatval er ikke medregnet. Rådmannen har i sin beregning av avløpskapasitet lagt til grunn en total kapasitet på 7000 pe med hhv 4000 pe for Sistranda, 2200 pe for Hamarvik og 800 pe for Flatval. Dette er kapasiteter beregnet av Envidan momentum i forprosjektet for anlegget. Med dette utgangspunkt har Rådmannen foretatt en totalvurdering som gir følgende kostnadsoverslag:

Total pris for renseanlegg for Sistranda lokalisert på N1:

- a) Slamavskillere m/slamlager: Ca. 29 mill.
- b) Mekanisk rensing (silanlegg): 30 mill.

Total pris for renseanlegg for Hamarvik og Flatval lokalisert på Hamarvik:

- a) Slamavskillere m/slamlager (2 separate anlegg som i dag): Ca. 20 mill.
- b) Mekanisk rensing (ett felles silanlegg): Ca. 32 mill.

Merk at i prisvurderingen av slamavskiller med lokasjon Hamarvik Sør har Rådmannen korrigert Swecos beregning med tillegg for nødvendig slamlager (ikke medtatt av Sweco) samt tillegg for kostnader for infrastruktur for Flatval-tilknytningen.

Total pris for en to-delning av avløpsområdene:

- a) Slamavskillere: 49 mill.
- b) Silanlegg: 62 mill.
- c)

Konklusjon: Ved en to-delning av avløpsområdene vil det bli ca. 13 mill. rimeligere å benytte slamavskilleranlegg enn silanlegg (mekanisk renseanlegg)

Vurderingene er basert på at det skal velges et primærrenseanlegg som tilfredsstiller rensegrad i forhold til Forurensningsforskriften §13-8 «mindre sårbart område». Som konsulentnotatene også påpeker er det svært tvilsomt at alternativ a) slamavskiller vil tilfredsstille krav i ht §13-8, som altså er minstekravet som settes til slike kommunale avløpsrenseanlegg.

Prisoverslaget for et felles renseanlegg (silanlegg) for Sistranda-Hamarvik-Flatval lokalisert på Hamarvik eller Starrberget (N1), og som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-7 «**Utslipp til følsomt og normalt område**», som altså er et strengere krav til rensing enn §13-8, er ca. 58 mill.. For å kunne foreta en direkte sammenligning av de to renseløsningene (slamavskiller og mekanisk rensing) må vi ta utgangspunkt i samme renskrav. Det vurderes av Envidan Momentum at prisen for et mekanisk renseanlegg som tilfredsstiller §13-7 er ca 4. mill. dyrere enn et mekanisk anlegg som tilfredsstiller kravene i §13-8. D.v.s at sammenligningsgrunnlaget ved et felles anlegg som tilfredsstiller §13-8 da blir 58-4=54 mill. **Dette viser at det ved en to-delning av renseanlegget vil bli ca. 5 mill. rimeligere å benytte slamavskillere (54-49=5 mill.) og ca. 8 mill. dyrere å benytte silanlegg (54-62=-8 mill.), enn ved å etablere ett felles anlegg for disse avløpsområdene.**

#### **Konklusjon:**

Ved et to-delt renseanlegg med slamavskillere vil vi altså spare ca. 13 mill. i forhold til et felles silanlegg som tilfredsstiller rensegrad i ht §13-8 «utslipp til mindre følsomt område». Bruk av store slamavskillere gir imidlertid flere store ulemper og utfordringer mht areal og luktproblemer og vil sannsynligvis heller ikke greie minstekravet til rensing i ht §13-8. Konklusjonen til både Sweco og Envidan Momentum er at bruk av store slamavskillere ikke er å anbefale. Dette er også en generell holdning til fagmiljøet i Norge. Ikke minst gjelder dette med bakgrunn i at det er svært vanskelig å imøtekomme fremtidige utfordringer i forhold til strengere renskrav, bl.a mht krav til økt slamuttak, fosforgjenvinning samt rensing av mikroplast og medisinerester.

I forhold til et felles anlegg for dette avløpsområdet vil et valg av en to-delt løsning med mekanisk rensing gi en vesentlig høyere investeringskostnad. I tillegg vil en to-delt løsning også medføre høyere driftskostnader og ressursbehov.

Fordelen med en to-delt løsning er at man kan bygge ut ett anlegg av gangen og dermed fordele kostnadene over noe lengre tid samt en noe mindre sårbarhet i forhold til driftssikkerhet.

Rådmannens konklusjon er at en to-delning ikke er å anbefale uansett type renseløsning og at det ikke finnes noen rimeligere måte å etterkomme nåværende renskrav på og samtidig kunne legge forholdene til rette for fleksibilitet i forhold til fremtidige myndighetskrav og kapasitetsbehov, enn ved å benytte et mekanisk rensesanlegg som tilfredsstiller primærrensekravene i ht. Forurensningsforskriftens §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».

## **Bestilling 2: Vurdering av lokalisering av nytt rensesanlegg:**

Rådmannen har i denne saken arbeidet med to mulige alternativer til lokaliseringer, Næringsområdet N1 og nabotomta til eksisterende kommunale slamavskiller/pumpestasjon på Hamarvika Sør. I tidligere saksfremlegg har Rådmannen foreslått lokalisering på en eventuell utvidelse av næringsområdet N1 på Nordhammarvika med bakgrunn i noe lavere pumpekostnader, men forutsatte snarlig opparbeidelse av dette området. Pr. dato er det ikke vedtatt opparbeidelse av N1. Fremdriften av dette næringsområdet er altså beheftet med et stort spørsmålstegn. Uansett kan ikke tomta bebygges før utfyllingen i sjø har «satt» seg. Et rensesanlegg på N1 vil også legge beslag på viktig areal for næringslivet. Rådmannen vil minne om direktivets frist for utbedringer på avløpsanlegg som er 2021. For å imøtekomme dette kravet er vi avhengig av en snarlig igangsetting av tiltaket. Det er også flere store byggeprosjekter på gang på Sistranda som vil medføre en kraftig belastningsøkning av de eksisterende slamavskillerne som pr. i dag allerede er overbelastet. Også dette gir oss en stor utfordring. Under formannskapetets behandling av F-sak 182/18 kom det også frem at N1 i utgangspunktet er tenkt regulert til næringsområde og at et rensesanlegg vil medføre at det må foretas en reguleringsendring med formål offentlig avløpsrensanlegg.

Kommunen må også i forbindelse med etablering av avløpsrensanlegg på Hamarvika, søke om dispensasjon fra gjeldende arealformål fra «jord- og skogbruk» til formål «offentlig avløpsrensanlegg».

I vurderingen av ulemper i forhold til nærliggende boligbebyggelse og næringsvirksomhet anses rensesanlegg av denne størrelse og konstruksjon, ubetydelig med tanke på sjenerende lukt. Et rensesanlegg vil ikke medføre mere lukt enn det vi opplever under tømning av dagens slamavskillerne på Hamarvika, sannsynligvis mindre. Ved eventuelle luktproblemer vil avbøtende tiltak iverksettes, som f.eks ozonbehandling av avtrekksluft.

Rådmannen kan heller ikke se noen fare for forurensning på land fra anlegget. Det vektlegges at resipienten utenfor Hamarvika vurderes å være mindre sårbar for kloakkutslipp enn resipienten utenfor N1 med bakgrunn i bedre strøm- og dybdeforhold.

Sett fra en økonomisk side vil det ikke være signifikante forskjeller i driftskostnader mellom disse to alternativene mens tomtetekostnadene for N1 antas å bli vesentlig dyrere enn Hamarvika.

### **Vurdering N1**

#### *Fordeler:*

- 1) Det antas noe lavere driftskostnad til pumpedrift.

#### *Ulemper:*

- 1) Stor usikkerhet om/når området kan bebygges. Må uansett påregnes kraftig forsinkelse av avløpsanlegget.

- 2) Tomtekostnad uvisst men antas å bli ca. 6-

700.000,- dyrere enn Hamarvik.

- 3) Begrensede

utvidelsesmuligheter

- 4) Vil legge

beslag på etterspurt næringsareal  
om omregulering av området til formål offentlig avløpsrenseanlegg

5) Krav

**Vurdering Hamarvik**

*Fordeler:*

1)

Raskeste fremdrift

- 2) Bedre resipientforhold enn ved N1
- 3) Gode fremtidige utvidelsesmuligheter
- 4) Generelt god avstand til naboeiendommer
- 5) Laveste tomtekostnad

*Ulemper:*

- 1) Det må tas i bruk opptil 1,5 da av beitemark. Dog benyttes en del av dette i dag som lagringsplass for nabobedrift
- 2) Det kreves søknad om dispensasjon om formålsendring fra jord- og skogbruk til formål offentlig avløpsrenseanlegg

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger anser Rådmannen at en lokasjon på Hamarvik framstår som det beste alternativet for valg av lokasjon for avløpsrenseanlegg. Fordelene med etablering på Hamarvika vurderes som større enn ulempen med tap av 1,5 da jordbruksareal.

**Generelle vurderinger og anleggsopplysninger:**

**Bakgrunn for behov for nytt renseanlegg samt valg av rensegrad:**

Miljømålene «Frøya har et rent hav som kilde for trygg matproduksjon» samt «Frøya har en kjemisk og biologisk god tilstand på alt vann innen 2021» ligger nedfelt i Kommuneplanens samfunnsdel. Med henvisning til denne målsetningen kan vi oppsummere følgende viktige forhold som må være retningsgivende for Frøya kommune i valg av avløpsløsninger ikke bare sett i forhold til avløpssituasjonen i aktuelt avløpsområde men også generelt på/rundt Frøya:

1. Avhengigheten av havbruksnæringen
2. Hensynet til andre brukerinteresser i sjø og strandsonen
3. Utsikter til stor befolkningsvekst og stor fortetning av boliger, serviceinstitusjoner og næringsområder i aktuelt avløpsområde

I tillegg kommer forhold utenfor Frøya som i høy grad påvirker valg som må gjøres nå:

4. Gjennom EU's vanndirektiv er norske kommuner pålagt å sørge for godt vannmiljø i alt vann innen 2021 for å ivareta hensynet til miljøet i sjøen og derigjennom sikre trygg bruk av sjøen for alle.
5. Stort fokus på behovet for bedre avløpsrensing globalt hos EU og nasjonale myndigheter hvor også behovet for økt gjenvinning av avløpsslam og fosfor fra avløp (sirkulær økonomi) samt rensing av medisinerer fra avløp.

Som eier av kommunale avløpsanlegg er Frøya kommune underlagt Forurensningsloven med tilhørende forskrifter (Forurensningsforskriftens kap. 13, Krav til utslipp fra kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser). Dette gjelder for alle kommunale anlegg med utslipp under 10.000 pe (personekvivalenter) og det er spesielt §13-7 «utslipp til følsomt og normalt område» og §13-8 «utslipp til mindre følsomt område» som fastsetter hhv maksimum- og minimum rensekrav som kommunen må forholde seg til. For Frøya gjelder i utgangspunktet krav i hht §13-8 «utslipp til mindre følsomt område», men kommunen kan som forurensningsmyndighet fastsette lokale krav ut fra de lokale utfordringer som finnes.

Frøya kommunes avhengighet av havbruksnæringen og ikke minst den høye graden av bruk av sjøen til ulike aktiviteter, er det spesielt viktig at tilførselen av thermotolerante bakterier som f.eks. Ecoli og næringsstoffer som nitrogen og fosfor, holdes på et nivå som ikke påvirker miljøtilstanden i de forskjellige resipientene unødige og som ikke kommer i konflikt med brukerinteressene i disse.

For å ha et faglig grunnlag for valg av løsning er det tatt utgangspunkt i Hovedplanen for avløp, hvor det bl.a. av miljøbiologer fra Sweco ble foretatt en sårbarhetsvurdering av sjøresipienten utenfor Sistranda, Hamarvik og Flatval.

Vurderingen viser at resipientenes sårbarhet varierer fra sårbart til mindre sårbart område avhengig av avstanden fra land. I Forurensningsforskriften §11-6 vedlegg 1, påpekes at det «**ved registrering av mindre følsomme områder skal tas hensyn til faren for at utslipp kan bli ført til tilstøtende områder der de kan ha skadevirkninger på miljøet**». Det vil derfor være et viktig element i all vurdering av rensegrad for et avløpsrenseanlegg at det tas hensyn til strømningsforhold sett i sammenheng med hvor avløpsutslippet føres videre og om utslippet slik kan forurense andre områder enn ved utslippspunktet.

**Med dette som grunnlag er Rådmannens anbefaling at renseanlegget minst må tilfredsstillere rensekravene i forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».** Dette er det mildeste kravet til rensegrad for kommunale anlegg av denne størrelsen og representerer dermed den rimeligste løsningen.

I sin vurdering legger Rådmannen vekt på at det ved å sanere alle de 8 eksisterende mindre avløpsanleggene og erstatte dem med ett felles mekanisk avløpsrenseanlegg oppnås langt bedre lokale resipientforhold enn i dag langs hele det aktuelle avløpsområdet fra Sistranda til Flatval. Det er imidlertid viktig å etablere et utslippspunkt som ikke medfører uønsket forurensning av andre områder. Anlegget bør også konstrueres slik at det er fleksibelt nok til å tilpasses fremtidige rensekrav eller behov for kapasitetsøkning. Ved å ta utgangspunkt i minimumskravet for rensing (§13-8) er det mulig å redusere investeringskostnadene med 4 mill. samt oppnå en lavere driftskostnad sett i forhold til et renseanlegg som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-7 «utslipp til følsomt og normalt område» som forprosjektet har tatt utgangspunkt i. Rådmannen anbefaler imidlertid å opprettholde budsjettammen på 58 mill. da det bl.a. vil kunne gi større handlefrihet i forhold til utstørvalg som kan bidra til lavere LCC-kostnader (livsløpskostnader) enn hva forprosjektet har tatt utgangspunkt i. Dette vil i så fall ha positiv effekt på gebyrnivået for avløp. I tillegg må påregnes en viss prisstigning siden prosjektet ble kostnadsberegnet (2017).

#### **Arealbehov og utforming av bygning:**

Arealbehovet for et renseanlegg er beregnet til ca. 1,5 da.

Bygningen for renseanlegget er tenkt bygd i to plan for funksjonell håndtering av utsyr og slam. Byggets arealbehov er ca. 345 m<sup>2</sup> (grunnflate). Bygget skal inneholde all teknisk utrustning samt buffertank med innløpspumper, ristgods- og slamcontainere, intern pumpestasjon, garderobe og toalett. Under detaljprosjekteringen skal det vurderes nærmere utformingen av bygget samt om bygget også skal inneholde lager for avløpsutstyr/rør samt kontorfasiliteter for driftsoperatører.

#### **Trasè transportledninger:**

Trasèen for transportledningene vil bestemmes under forprosjekteringen men vil i hovedsak gå i nærheten av fylkesveien der dette er naturlig og ellers bli lagt slik at eksisterende selvfallsledninger kan benyttes frem til nødvendige pumpestasjoner. Trasèen starter ved Siholmen i nord og Flatval ferjeleie i sør og føres til valgte lokasjon for plassering av rensanlegget på Hamarvik via pumpeledninger.

For å spare kostnader vil legging av avløpspumpeledning i visse områder kunne skje i samme trasè som den nye vannledningen til Nordskaget. Dette har muliggjort forskuttering av etableringen av gang- og sykkelvei mellom Nordhammarvika og Hamarvika. Arbeidene med denne igangsettes i disse dager. Trasè for avløpsledningen fra Flatval vil i stor grad bli etablert langs eksisterende fylkesvei med avgreining til Flatøya og til det gamle ferjeleiet. Det er allerede lagt avløpspumpeledning i den nye gang- og sykkelvei på Nabeita i samarbeide med Statens vegvesen.

Det legges samtidig trekkør for fiberkabel i samme trasè som nye avløpsledninger.

#### **Dimensjonering av kapasitetsbehov:**

dimensjoneringen av renseanlegget ble det tatt utgangspunkt i at anlegget skulle ha en kapasitet som dekket behovet for avløpsrensing for alt sanitært avløp på strekningen Siholmen og til Hamarvik sør og videre til og med Flatval med et tidsperspektiv frem til 2040. Dette er i utkastet til forprosjektet beregnet til å medføre en nødvendig total kapasitet på 7000 pe (personekvivalenter). Kapasitet vil etterprøves under arbeidet med detaljprosjekteringen.

Anlegget søkes å bygges på en slik måte at det er forberedt for fremtidig behov for kapasitetsøkning.

#### **Foreløpig fremdriftsplan:**

Oppstart detaljprosjektering mars 2020. Oppstart bygging ledningsanlegg høsten 2020. Oppstart bygging av renseanlegg våren 2021. Ferdigstilling senhøsten 2022.

**Investeringsbehov:**

I vedtatte økonomiplan for 2018-2021 er tilknytningen av avløpsområdet Flatval budsjettet med 3 mill. i 2018 og 5 mill. i 2020. I tillegg kommer de 50 mill. som er budsjettet for et anlegg kun for Sistranda og Hamarvik. Dette gir et totalt budsjett for hele anlegget fra Siholmen til Flatval på 58 mill.

**Konsekvens for avløpsgebyret:**

Det er

ikke foretatt noen beregning av avløpsgebyret som konsekvens av investeringen kun for dette avløpsanlegget. Med bakgrunn i at kommunen også budsjetterer med flere store investeringer i årene fremover er det i stedet fokusert på de totale investeringene innen avløp i perioden 2020 til 2024. I beregningen av økningen av avløpsgebyret er det lagt inn en total investering på ca. 94 mill. for avløp for denne perioden samt nødvendig økning i driftskostnader og bemanning. Dette i tråd med vedtatte investeringsbudsjett for planperioden 2020-2023. I tillegg kommer 12,6 mill. i investeringer for 2024. Kommunen har innført nye VA-forskrifter gjeldende fra 01.01.19, noe som har medført en reduksjon i vann- og avløpsavgiftene for en normalbolig i forhold til 2018. Ettersom forskriftsendringen er en del av strategien for å oppnå så lav gebyrøkning som mulig i forhold til de store investeringene kommunen står ovenfor i årene som kommer, vil det være naturlig at vi legger inn effekten av dette i beregningsgrunnlaget. Med dette utgangspunkt vil økningen av årsgebyret fra 2018 frem til 2025 bli ca. 47%. Dette representerer en økning på ca. kr. 2.700,- over 7 år (snitt kr. 386,-/år). Det kan også tilføyes at det i samme periode er beregnet en total gebyrreduksjon på ca. 15% for vannabonnenter. Dette representerer en reduksjon på ca. kr. 1.080,- over 7 år (snitt kr. 154,-/år). Summeres dette vil totale VA-gebyrer for en normalbolig få en økning på ca. kr. 232,-/år inntil 2025. Generell prisstigning er inkludert.

**Andre nabokommuner:**

Den

beregnete gebyrøkningen er et resultat av den nødvendige satsningen i kommunen innenfor avløpsområdet. Å sammenligne kommunen med andre kommuner er vanskelig da det selvsagt vil være ulike investeringsbehov som følge av ulike forutsetninger i de ulike kommunene. Vår nabokommune Hitra ligger langt bak Frøya i arbeidene med avløp men er nå kommet i gang med arbeidene med ny Hovedplan for avløp. Etter hva Rådmannen har grunn til å tro har Hitra mye av de samme utfordringene som Frøya innenfor avløpsområdet. Dette vil sannsynligvis også medføre behov for store investeringer og stor gebyrøkning for Hitra kommune i fremtiden.

En annen nær kystkommune som har gjennomført store investeringer i nye avløpsanlegg er Kristiansund kommune. De har som Frøya nå ønsker samlet flere mindre renseanlegg i ett stort, dimensjonert for 25.000 pe. De har også valgt et mekanisk renseanlegg som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-8 «mindre følsomt område». I ht deres Hovedplan for avløp (rullert 2012) ble det bestemt at det i planperioden totalt investeres over 500 mill. i nye avløps- og renseanlegg. Dette resulterte i ca. 80% gebyrøkning. Dette viser at avløpsutbygging er kostbart og nødvendigvis gir store gebyrøkninger.

**Anbefaling**

Ved å

sentralisere alle de 8 mindre kommunale avløpsanleggene i dette avløpsområdet til ett større anlegg og samtidig stille høyere krav til avløpsrensing enn hva dagens kommunale avløpsanlegg representerer, vil Frøya kommune vise ansvar i forhold til avhengigheten av fiske- og havbruksnæringen, generelle brukerinteresser samt i forhold til å imøtekomme nåværende og fremtidige myndighetskrav. Samtidig viser kommunen at den tar folkehelse og miljø på alvor.

Rådmannen anbefaler derfor at det investeres i et felles avløpsanlegg lokalisert på Hamarvika som tilfredsstiller mildeste krav til rensing av kommunalt sanitært avløpsvann (Forurensningsforskriften §13-8 «utslipp til mindre følsomt område») men som samtidig skal utformes for å kunne oppgraderes ved fremtidige skjerpede myndighetskrav.

**Forholdet til overordna planverk:**

1. Frøya har rent hav som grunnlag for trygg matproduksjon
2. Frøya har kjemisk og biologisk god tilstand på alt vann innen 2021
3. Frøya er et godt sted å leve

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester</b> |                               | <b>Møtebok</b>          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>28.04.2020                         | <b>Arkivsaksnr:</b><br>20/716 | <b>Sak nr:</b><br>37/20 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Siv-Tove Skarshaug            | <b>Arkivkode:</b><br>033      | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                                                 |            |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| 37/20                                          | Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester | 28.04.2020 |

## ORIENTERING/SPØRRERUNDE



## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 20/715

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 30.03.20**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 30.03.20 godkjennes som framlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 30.03.20

# FRØYA KOMMUNE

## MØTEPROTOKOLL

### Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester:

|                    |                         |                           |                                        |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Møtested:<br>Skype | Møtedato:<br>30.03.2020 | Møtetid:<br>09:00 - 10:35 | Av utvalgets medlemmer møtte<br>7 av 7 |
| Fra og med sak:    | 20/20                   |                           |                                        |
| Til og med sak:    | 27/20                   |                           |                                        |

### Faste representanter i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester i perioden 2019-2023

|                                                                                       |                                                                      |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Frp:</b><br>Aleksander Søreng<br>Terje Grytvik<br><br><b>Sp:</b><br>Camilla Jensen | <b>H:</b><br>Eirik Johansen Bjørgan<br><br><b>R:</b><br>Dordi Hammer | <b>Ap:</b><br>Roger Tvervåg<br>Gunn Heidi Hallaren |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

### Faste representanter med forfall:

|                               |                            |                                   |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Frp:</b><br><br><b>Sp:</b> | <b>H:</b><br><br><b>R:</b> | <b>Ap:</b><br>Gunn Heidi Hallaren |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|

### Vararepresentanter som møtte:

|                               |                            |                                   |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Frp:</b><br><br><b>Sp:</b> | <b>H:</b><br><br><b>R:</b> | <b>Ap:</b><br>Nils Jørgen Karlsen |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|

### Merknader:

1. Innkalling med saksliste ble enstemmig godkjent.

### Underskrift:

  
Aleksander Søreng  
Leder

  
Nils Jørgen Karlsen  
Protokollunderskriver

  
Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

# HOVEDUTSKRIFT

**Utvalg:** Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester  
**Møtedato:** 30.03.2020

## SAKSLISTE

| <b>Saksnr.</b> | <b>Arkivsaksnr.<br/>Innhold</b>                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20/20          | 20/553<br><b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 12 03.20</b>                                                                  |
| 21/20          | 20/556<br><b>REFERATSAK</b>                                                                                                  |
| 22/20          | 16/3753<br><b>REGULERINGSPLAN BEINSKARDET DEL 3 - ÅPEN KONKURRANSE<br/>VEDRØRENDE ERVERV AV PLAN OG UTBYGGING AV OMRÅDET</b> |
| 23/20          | 18/530<br><b>1. GANGSBEHANDLING DETALJREGULRINGSPLAN HAMARVIKBUKTA - GNR 9<br/>BNR 124</b>                                   |
| 24/20          | 19/2360<br><b>GNR 8 BNR 3 DISPENSASJON - DELING AV EIENDOM OG OPPFØRING AV BOLIG<br/>- FLATVAL</b>                           |
| 25/20          | 19/1672<br><b>GNR 14 BNR 74 KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8<br/>FOR OMREGISTRERING AV NAUST</b>          |
| 26/20          | 19/2913<br><b>GNR 26 BNR 156 DISPENSASJON - TAKVINKEL OG AVLØPSTILKOBLING -<br/>UTTIAN</b>                                   |
| 27/20          | 20/554<br><b>ORIENTERING/SPØRRERUNDE</b>                                                                                     |

20/20

## **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 12 03.20**

### **Vedtak:**

Protokoll fra møte 12.03.20 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

### **Innstilling:**

Protokoll fra møte 12.03.20 godkjennes som framlagt.

21/20

## **REFERATSAK**

### **Vedtak:**

Referatene tas til orientering.

Enstemmig.

### **Innstilling:**

Referatene tas til orientering.

22/20

## **REGULERINGSPLAN BEINSKARDET DEL 3 - ÅPEN KONKURRANSE VEDRØRENDE ERVERV AV PLAN OG UTBYGGING AV OMRÅDET**

### **Vedtak:**

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å avklare om avtale vedr. område B1 vil bli benyttet eller om avtalen kan oppheves og området disponeres for videresalg av kommunen.
  2. Område B2 i Beinskardet 3 legges ut for salg til utbygger med sikte på helhetlig utbygging av boliger i feltet. Det omtalte område vises på vedlagte kart datert 10.2.20. Det forutsettes at det fra tilbyder framlegges et utkast til forprosjekt/bebyggelsesplan som skal vurderes sammen med pristilbud før tilbud godtas. Det er en forutsetning at forprosjekt skal kunne illustrere gode bokvaliteter med fordeling av leilighetstyper, disponering av utearealer med hensyn til solforhold, leikeplasser, parkeringsløsninger, arkitektur m.m.
  3. Valg av utbygger skal skje på bakgrunn av pris og kvalitet på forprosjektet. Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide forslag til hvordan de to elementene skal vektas i forhold til hverandre. Kommunedirektøren gis også fullmakt til å sette sammen en gruppe som skal gjennomføre vurdering av de innkomne tilbud og lage innstilling på valg av utbygger.
- I arbeidsgruppa deltar leder av HOAT, Aleksander Søreng samt Roger Tervåg

**4. Bebyggelse i området skal være i tråd med reguleringsplan for Beinskardet 3 godkjent av Frøya kommunestyre 15.12.2016, sak 211/16**

**5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle med utbygger og lage forslag til utbyggingsavtale som skal til kommunestyret for endelig godkjenning**

**6. I område B3 fradeles inntil 8 stk enkelttomter som legges ut for salg til private, jfr. Vedlagte reguleringsplankart med forslag til tomtedeling.**

**7. Salgssum for alle salg inntektsføres på prosjekt 551526 og skal gå til nedbetaling av lånegjeld knyttet til kostnader med opparbeidelse av infrastruktur for området.**

**Enstemmig.**

**Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester behandling i møte 30.03.20:**

*Følgende forslag til tillegg i pkt. 3 i vedtak ble fremmet:*

I arbeidsgruppa deltar leder av HOAT, Aleksander Søreng samt Roger Tvervåg

Rådmanns forslag til vedtak:

Falt enstemmig.

#### **Innstilling:**

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å avklare om avtale vedr. område B1 vil bli benyttet eller om avtalen kan oppheves og området disponeres for videresalg av kommunen.

2. Område B2 i Beinskardet 3 legges ut for salg til utbygger med sikte på helhetlig utbygging av boliger i feltet. Det omtalte område vises på vedlagte kart datert 10.2.20. Det forutsettes at det fra tilbyder framlegges et utkast til forprosjekt/bebyggelsesplan som skal vurderes sammen med pristilbud før tilbud godtas. Det er en forutsetning at forprosjekt skal kunne illustrere gode bokvaliteter med fordeling av leilighetstyper, disponering av utearealer med hensyn til solforhold, leikeplasser, parkeringsløsninger, arkitektur m.m.

3. Valg av utbygger skal skje på bakgrunn av pris og kvalitet på forprosjektet. Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide forslag til hvordan de to elementene skal vektes i forhold til hverandre. Kommunedirektøren gis også fullmakt til å sette sammen en gruppe som skal gjennomføre vurdering av de innkomne tilbud og lage innstilling på valg av utbygger.

4. Bebyggelse i området skal være i tråd med reguleringsplan for Beinskardet 3 godkjent av Frøya kommunestyre 15.12.2016, sak 211/16

5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle med utbygger og lage forslag til utbyggingsavtale som skal til kommunestyret for endelig godkjenning

6. I område B3 fradeles inntil 8 stk enkelttomter som legges ut for salg til private, jfr. Vedlagte reguleringsplankart med forslag til tomtedeling.

7. Salgssum for alle salg inntektsføres på prosjekt 551526 og skal gå til nedbetaling av lånegjeld knyttet til kostnader med opparbeidelse av infrastruktur for området.

23/20

## **1. GANGSBEHANDLING DETALJREGULRINGSPLAN HAMARVIKBUKTA - GNR 9 BNR 124**

### **Vedtak:**

**1. Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.**

**2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.**

**Enstemmig.**

### **Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenesters behandling i møte 30.03.20:**

*Følgende forslag til vedtak ble fremmet:*

**1. Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.**

**2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.**

**Enstemmig.**

### **Innstilling:**

**1. Formannskapet ved planutvalget fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.**

**2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Formannskapet sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.**

24/20

## **GNR 8 BNR 3 DISPENSASJON - DELING AV EIENDOM OG OPPFØRING AV BOLIG - FLATVAL**

### **Vedtak:**

- 1. Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester gir ikke dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig på Gnr. 8, Bnr. 3 som omsøkt.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. § 19-2.**

**Enstemmig.**

### **Innstilling:**

- 1. Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester gir ikke dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig på Gnr. 8, Bnr. 3 som omsøkt.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. § 19-2.**

25/20

**GNR 14 BNR 74 KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST**

**Vedtak:**

1. Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester tar ikke klagen til følge.
2. Vedtak over sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse

Vedtatt med 6 mot 1 stemme.

**Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenesters behandling i møte 30.03.20:**

Rådmanns forslag falt med 1 mot 6 stemmer *avgitt av H, Frp, Sp og Ap.*

*Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:*

1. Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester tar ikke klagen til følge.
2. Vedtak over sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse

Vedtatt med 6 mot 1 stemme *avgitt av Dordi Hammer.*

**Innstilling:**

1. Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester tar klagen til følge.
2. Vedtak av 17.10.2019 om dispensasjon for omregistrering av sjøhus oppheves.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, og at en dispensasjon vil tilside sette hensynet bak kommuneplanens pkt. 3.10, samt skape presedens for lignende saker i kommunen.

26/20

**GNR 26 BNR 156 DISPENSASJON - TAKVINKEL OG AVLØPSTILKOBLING - UTTIAN**

**Vedtak:**

1. Formannskapet gir dispensasjon fra punkt 2.1.13 om takvinkel i reguleringsplan Uttian Gnr 26, Bnr 2 (*PlanID: 1620200406*) for oppføring av hytte med pulttak på Gnr 26, Bnr 156 som omsøkt.
2. Ønsket avløpsløsning må avklares med forurensingsmyndigheten gjennom egen søknad.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. § 19-2.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen tre år etter vedtaksdato eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

Enstemmig.

**Innstilling:**

1. Formannskapet gir dispensasjon fra punkt 2.1.13 om takvinkel i reguleringsplan Uttian Gnr 26, Bnr 2 (*PlanID: 1620200406*) for oppføring av hytte med pulttak på Gnr 26, Bnr 156 som omsøkt.
2. Ønsket avløpsløsning må avklares med forurensingsmyndigheten gjennom egen søknad.

3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. § 19-2.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen tre år etter vedtaksdato eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

27/20

#### **ORIENTERING/SPØRRERUNDE**

- **Kjøp av ny traktor med innbytte av den gamle**
- **Kjøp av feiebil**
- **Skade på kommunal vannledning (eternittrør) – avstenging høgdebasseng Urdaheia – ny PVS-ledning med endret trace igangsatt**
- **Brudd på hovedledning Nord-Frøya 20.03. – årsak , oppsett av rekkverk fra Vegvesen – skade utbedret 06.30. 21/3**
- **Henvendelse fra entreprenør og andre leverandører vedr Force majeure – svarbrev sendes ut fortløpende og håndteres fra sak til sak**

**Leder for HOAT:**

**Vi må ha møte i HOAT hver 14 dag. Neste møte blir 16.04.**

**Møte i trafikk rådet neste møte.**

**Befaringen den 16.04 avlyses.**



# Råd-orientering

## Ann-Magritt Glørstad

**Fra:** Meisler Terje <meisler@trondheimhavn.no>  
**Sendt:** 26. mars 2020 08:37  
**Til:** Ann-Magritt Glørstad  
**Emne:** VS: 20/00049-1 - Ber om uttalelse - gjennomgang av eksisterende kommunale fartsforskrifter etter havne- og farvannsloven.

Denne eposten inneholder en web-link som kan være skummel å klikke på. Er du usikker, ukjent avsender, ta kontakt med IT-avdelingen.

[Start mail](#)

Hei, her er svarbrevet til Kystverket.

Mvh  
Terje

**Fra:** Meisler Terje  
**Sendt:** onsdag 25. mars 2020 15:22  
**Til:** Kystverket Midt-Norge <post@kystverket.no>  
**Kopi:** torill.myklebust@kystverket.no  
**Emne:** 20/00049-1 - Ber om uttalelse - gjennomgang av eksisterende kommunale fartsforskrifter etter havne- og farvannsloven.

Hei, her er svar på spørsmål angående gjeldende fartsforskrifter.

1. Ønsker kommunen at staten skal videreføre fartsgrensen for næringsfartøy i kommunene sjøområde? Ja.
2. Ønsker kommunen at staten skal videreføre fartsgrenser i hoved- og biled for fritidsfartøy? Ja
3. Dersom kommunen ønsker å videreføre gjeldende fartsgrenser, ønskes fartsgrensene kun å gjelde sommerhalvåret eller hele året? Hele året
4. Anser kommunen at bakgrunnen for fartsforskriften kun er rettet mot fritidsfartøy? Ja

Så har jeg noen kommentarer rundt det videre arbeidet som vi i Trondheim Havn er bedt om å gjøre mht etablering av nye lokale fartsforskrifter. Trondheim Havn er et interkommunalt selskap med 13 eierkommuner rundt Trondheimsfjorden, Namsos og Frøya. Vi er bedt om å utvikle mest mulig helhetlige fartsforskrifter for våre eierkommuner. Vi hadde igangsatt et arbeid for to år siden, men satte det på vent til ny havne- og farvannslov kom på plass. Vi vil nå fortsette dette arbeidet, men sliter litt med gjennomføringen pga koronasituasjonen.

Med vennlig hilsen

**Terje R. Meisler**

Maritim sjef

Telefon: +47 412 15 643 | E-post: [meisler@trondheimhavn.no](mailto:meisler@trondheimhavn.no)

**Trondheim Havn**  
ET HAVNEKRAFTIG TRØNDELAG

[trondheimhavn.no](http://trondheimhavn.no) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Twitter](#)



Vi er sertifisert Miljøfyrtårn. Hjelp oss å ta vare på miljøet. Tenk deg om før du printer ut denne e-posten med vedlegg.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Aimee Leistad  
**Arkivsaksnr.:** 19/661

**Arkiv:** GNR 66/68

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester  
Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester  
Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

## GNR 66 BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK- IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYTT BYGG, IKKE BOLIGFORMÅL, BRYGGE MED KAIFRONT

### Vedtak:

### Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, 15.februar 2011 (gammel plan)

Søknad med vedlegg, 7.mars 2019

Vedtak fra Fylkesmannen i Trøndelag, 9.april 2019

Dispensasjonsvedtak, 13.juni 2019

Igangsettingstillatelse, 13.juni 2019

Saksframlegg klagesak HFF, 7.november 2019

Saksprotokoll HFF klagebehandling, 17. oktober 2019

Fylkesmannen i Trøndelags vedtak om opphevelse av igangsettingstillatelse, 27.november 2019

Uttalelse Kystverket, 18. desember 2019

Igangsettingstillatelse Brygge med kaifront, 17.januar 2020

Uttalelse fra klager Birger Nøstvold, 23.januar 2020

Uttalelse fra klager Birger Nøstvold, 28.januar 2020

Klage på vedtak om igangsettingstillatelse fra Stockholm Svendsen, for Birger Nøstvold og Geir Grønskag, 11.februar 2020

Tiltakshavers uttalelse til klagen, 4.mars 2020

Anmodning om at oppsettende virkning ikke tas til følge, 6.april 2020.

### Forkortelser:

Pbl- Plan- og bygningsloven

FMT- Fylkesmannen i Trøndelag

KPA- Kommuneplanens arealdel

Fvl- Forvaltningsloven  
HFF- Hovedutvalget for forvaltning  
HOAT- Hovedutvalget for allmenne- og tekniske tjenester

### **Klagefrist og klageinteresse:**

Klagene er vurdert fremsatt rettidig, og som rettighetshavere i området anses klagere å ha rettslig klageinteresse, jf fvl §§ 28 og 29.

### **Saksopplysninger:**

Søknad om oppføring av brygge med kaifront, samt søknad om dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 og pbl § 1-8, på eiendom med gnr 66 og bnr 68 på Gjæsingen ble mottatt hos kommunen 7.mars 2019. Søker er hjemmelshavere til eiendommen, Frode og Sølvi Kulsås. Søknaden er nabovarslet og det er innkommende merknader fra nabo Geir Grønskag, eier av eiendom 66/60, samt Gerd Nøstvold og Birger Nøstvold, eier av eiendom 66/183. Merknadene knyttet seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel.

På bakgrunn av nabomerknadene, valgte søker derfor å endre størrelsen på tiltaket. De valgte å redusere tiltakets bredde fra 8 meter til 7 meter. Lengden på tiltaket økes fra 8 meter til 9 meter. Gesimsen reduseres fra 2,70 meter til 2,35 meter og høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra 6,75 meter til 4,75 meter.

Søknaden ble den 14.mars 2019 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse etter forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

FMT gav i vedtak av 8. april 2019 tillatelse til oppføring av brygge innenfor Froan landskapsvernområde.

Saken ble oversendt Kystverket og Trondheim Havn. Det er innkommet uttalelse fra Kystverket den 18.desember 2019, der de ikke har anmerkninger til tiltaket. Det er ikke kommet svar fra Trondheim Havn, men det er purret og ettersendes.

I vedtak av 13.juni 2019 ble det gitt dispensasjon fra KPA pkt 4.5.11 og pbl § 1-8 som omsøkt.

Dispensasjonen er begrunnet med at «Det omsøkte tiltaket ligger lokalisert sør-øst på Gjæsingen. Området består av spredt bebyggelse, og det er etablert naust og brygger i nærheten av omsøkte tiltak. Tiltaket ligger delvis utenfor område som er avsatt til naust/sjøhus. Sjøområdet utenfor naustområdet er avsatt til kombinasjonsformål i sjø og vassdrag, og det er ikke tillatt med tiltak i dette planformålet.

Studerer man kartet ser man at det er uoverensstemmelse med faktisk og inntegnet kystkontur. Dette resulterer i at planformålene som grenser til kystkonturen, faktisk ikke følger kystkontur. Deler av området som ligger som formål i sjø, er i dette tilfellet landareal. Tiltakets funksjon gjør at det er nødvendig å trekke tiltaket ned mot sjø, slik at det er tilstrekkelig med dybde i sjø for at den skal være funksjonell.

Som tidligere nevnt er det i området spredt bebyggelse og ved sjøen flere naust/brygger, slik at det i dette tilfellet ikke vil bli noen ytterligere privatisering av området.»

Nabomerknadene ble behandlet i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse til tiltaket. Igangsettingstillatelse ble gitt 21. juni 2019 i samsvar med søknaden.

I kommunens vurdering av nabomerknadene er det lagt vekt på at kommunen anser innsendte tegninger som godt nok grunnlag til å fatte beslutning. Anmerkningen om den alminnelige ferdsel ble vurdert i dispensasjonssaken. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak medfører

ytterligere privatisering av strandsonen da området allerede er bebygd med flere naust og brygger.

Det opplyses i søknaden at adkomsten til tomten ikke endres, kommunen legger dette til grunn. Tiltakets størrelse er vurdert til å være i tråd med bestemmelsene nedfelt i lov og i kommuneplan. Tiltaket ble nabovarslet i to omganger, da søker valgte å redusere høyden på tiltaket for å imøtekomme naboers merknader. Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboer i form av forringelse av utsikt. Videre er det vurdert at tiltaket faller inn under arealformålet for området.

Kommunen har vurdert søknaden å være fullstendig og i tråd med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen mottok klage på igangsettingstillatelsen fra Birger Nøstvold den 25.juni 2019 og 11. juli 2019.

Han anfører i hovedsak at den allmenne ferdsel på denne delen av Gjæsingen blir kraftig rammet og at det ikke foreligger adkomstvei til tomten. Klager ber om at kommunen kommer utover på befaring.

Den 12. juli mottar kommunen en klage på igangsettingstillatelsen fra Geir Grønskag. Klager anfører at omsøkt tiltak plassert på kote 3, vil fremstå som rene «Eiffeltårnet» sett fra sjøsiden ved fjære sjø. Og at målene oppgitt i søknaden ikke harmonerer med innsendte skisser. Også her bemerkes adkomsten til tomten som ifølge klager «enten må gå over trappa mi eller gjennom hagen til to andre naboer».

Klagen ble behandlet i HFF (dagens HOAT) 17. oktober 2019, der klagen ikke ble tatt til følge og oversendt FMT for endelig avgjørelse.

FMT opphevet kommunens vedtak om igangsettingstillatelse og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

FMT anfører at kommunen i tilstrekkelig grad ikke har sannsynliggjort i sitt vedtak at dette tiltaket kan unntas ansvarsretten og forstås av tiltakshaver.

FMT vurderte ikke klageanførslene, men sendte saken tilbake til kommunen med oppfordring om å vurdere vegretten mer konkret og ta uttrykkelig stilling til om det kan godtas en annen løsning. FMT presiserer at fylkesmannen ikke har tatt stilling til om vegretten eksisterer og eventuelt omfanget av denne.

17.januar 2020 fattet kommunen nytt vedtak om igangsettingstillatelse for oppføring av brygge med kaifront på eiendom med gnr. 66, bnr. 68, tilhørende Frode og Sølvi Kulsås.

23.januar 2020 sendte klager Birger Nøstvold epost til kommunen og orienterte om at han skulle komme tilbake vedrørende igangsettingstillatelsen «som han er veldig imot» på et senere tidspunkt.

Den 28.januar oversender Birger Nøstvold en ny epost til kommunen hvor han uttaler «Jeg kan ikke akseptere at det blir satt opp et bygg på gjeldende tomt, kommer tilbake med begrunnelse på senere tidspunkt.»

11.februar 2020 får kommunen oversendt felles klage på igangsettingstillatelsen fra Birger Nøstvold og Geir Grønskag, representert av Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS, (heretter omtalt som «klager»).

**Rettslig utgangspunkt og kommunedirektørens vurdering:**

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 andre ledd.

Kommunedirektøren finner det hensiktsmessig å behandle klagers anførsler punktvis, som fremsatt i klagebrevet, med kommunedirektørens vurderinger etter hver anførsel.

**Planstatus:**

Eiendommen befinner seg i et område som i (gammel plan) kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803), er avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg». I dette område er det tillatt oppføring av sjøhus/naust/brygger, jf KPA pkt. 4.1.1. Omsøkt tiltak er i tråd planformålet. Tiltaket vil bli dratt ut i sjøen slik at den også blir liggende i området som i KPA er avsatt til «kombinert formål i sjø og vassdrag». I disse områdene er det bare tillatt med tiltak tilknyttet akvakulturanlegg. Omsøkte tiltak faller derfor utenfor planformålet. Det foreligger dispensasjon fra dette planformålet i vedtak av 14.juni 2019.

Arealformålet er videreført i ny (gjeldende) kommuneplan (planid: 5014201809).

**Anførsel 1 Forholdet til kommuneplanens arealdel:**

Klager anfører at det er flere bestemmelser om brygger i arealplanen som ikke er oppfylt.

Klager henviser til bestemmelsene i gjeldene kommuneplan (planid: 5014201809). Byggesaken er imidlertid behandlet etter den gamle kommuneplanen (planid: 1620200803), da søknaden kom inn og den første igangsettingstillatelse ble gitt før den nye kommuneplanen ble vedtatt.

Ettersom Fylkesmannen i Trøndelag opphevet igangsettingstillatelsen av 21.juni 2019, skal også den nye behandlingen av saken skje etter gammel plan, jf Pbl. § 27-1 5.ledd.

Frøya kommune hadde i den gamle planen egne bestemmelser knyttet til utforming av tiltak i strandsonen, herunder brygger, naust og sjå, jf. gammel KPA pkt. 3.10. Bestemmelsene gir klare beskrivelser av tiltakets utforming. Bestemmelsene er restriktive og hovedformålet er å ivareta byggeskikken langs kysten.

KPA pkt 3.10 sier følgende om brygger:

«Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasjer og/eller med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.»

Høydebestemmelsene blir som for sjå:

«Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.»

Det er i søknaden opplyst at tiltaket skal oppføres i to etasjer og ha en BYA 65,3 m<sup>2</sup>. Bredden på tiltaket skal være 7 meter, lengden 9 meter, gesimshøyden 2,35 meter og mønehøyden 4,75 meter fra bunnsvill. Tiltaket skal legges på kote 3, som også er i tråd med den nye kommuneplanen.

Det skal også oppføres platting/kaifront på 2 meter foran vegg mot sjø og sideplatting på 1 meter ut i fra en av sideveggene. Dette er innenfor bestemmelsene i pkt. 3.10.

Klager anfører at i beregningen av BYA skal også veranda (platt) som er over 0,5 meter over bakken også medregnes.

Kommunedirektøren kan ikke se at kaifronten og sideplattningene er medregnet i tiltakets BYA.

Et bygg som er 7 meter bredt og 9 meter langt, med 2 meter kaifront og 1 meter sideplattning vil ha en total grunnflate på 88m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen sier at «grunnflaten» skal være større enn 60m<sup>2</sup>, men oppgir ingen maksimumsstørrelse.

Kommunedirektøren finner at det er begått en saksbehandlingsfeil når hele tiltakets BYA ikke er etterspurt av kommunen i saksbehandlingen. Feilen antas ikke å ha innvirkning på resultatet, da det ikke foreligger noen bestemmelse om maksimumsstørrelse på brygge.

Klager anfører at det i (den nye) kommuneplanen er oppgitt maks størrelse på 100m<sup>2</sup> for brygge, men at det ikke angis om dette er i BRA eller BYA. Og at dersom det er ment BRA må byggets andre etasje medregnes og klager hevder videre at «da blir nok arealgrensen på 100m<sup>2</sup> overskredet, og da ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel».

Det at det i ny kommuneplan ikke er angitt om størrelse på brygge skal angis i BYA eller BRA er en skrivefeil og blir rettet til å angis i BYA.

Det er altså grunnflatens størrelse som skal beregnes, og byggets 2.etasje skal da ikke medregnes.

Kommunedirektøren kan ikke se at dette har innvirkning i denne saken, da bryggen er oppført i henhold til den gamle planen som ikke oppstiller krav til maksimumsstørrelse.

Videre hevder klager at kravene i pkt 28.3 om forholdet mellom byggets lengde og bredde, samt intervall for gesimshøyde ikke er oppfylt.

Også her henvises det til bestemmelsene i gjeldene plan og gjelder ikke i denne saken, da det ikke foreligger slike bestemmelser i gammel plan.

### **Anførsel 2 Tegningsgrunnlaget:**

Klager anfører at en kan «vanskelig bli annet enn forvirret» når det kommer til kommunens argumentasjon i forbindelse med tegningsgrunnlaget. Det anføres at kommunen må ha funnet tegningsgrunnlaget mangelfullt under saksbehandlingen, når det i igangsettingstillatelsen stilles krav om at oppdaterte tegninger skal sendes inn ved ferdigstillelse.

Det medfører riktighet at det ikke foreligger en fullverdig fasadetegning. Derimot er det inntegnet vinduer og port i tegninger vedlagt søknaden (vedlegg E2). Det følger også med beskrivelse (vedlegg E7): «Vinduene er i henhold til utformingskravet gitt i KPA pkt. 3.10».

Bestemmelsen om båtport sier i pkt. 3.10: «Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port.» Om vindusutformingen, sier bestemmelsen: «Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde.»

Det er i tegningene inntegnet to vinduer på henholdsvis sør-, øst-, og vestveggen. Disse er oppgitt å være 1 meter brede, som betyr at vinduene ikke kan være høyere enn 1 meter.

Porten er inntegnet østveggen og oppgitt å være 2 meter bred. Kommunedirektøren vurderer at dette er i tråd med bestemmelsene og tegningsgrunnlaget er tilfredsstillende nok til å fatte vedtak om igangsettingstillatelse.

I igangsettingstillatelse er det satt som vilkår at «Oppdaterte og målsatte tegninger som viser «*som bygget*» skal oversendes kommunen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.»

Dette er satt som vilkår for at det i kommunens arkiv for fremtiden skal foreligge tegninger av tiltaket «*som bygget*». Disse skal også kunne fungere som sammenligningsgrunnlag for å sikre at tiltaket føres opp som omsøkt.

Videre anføres det i klagen at kravet til arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter, jf. SAK10 § 5-4 pkt. f, ikke er ivaretatt, samt at pkt. k om redegjørelse for sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold ikke er gitt. Videre anføres det at det i referatet fra forhåndskonferansen er bemerket at mønehøyden ikke vesentlig skal fravike nærliggende bebyggelse. Og at det er en stor mangel med søknaden da det ikke er redegjort for hva mønehøyden på omkringliggende bebyggelse er og hvordan omsøkt brygge kommer ut i forhold til dette. Det anføres også at byggets plassering i terreng og forholdet til eksisterende bebyggelse samt hensynet til sol, lys og utsikt for naboeiendommen ikke er tilfredsstillende vurdert.

Det følger av pbl. § 29-1 at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av pbl. Det er i kommuneplanens arealdel bestemmelser som regulerer utformingen av naust/sjå/sjøhus og brygger. Disse bestemmelsene er tatt inn for å sikre at de bygg som blir oppført i området oppfyller de krav til arkitektonisk utforming som er ønsket i slike områder.

Når omsøkt tiltak oppfyller alle bestemmelsene i kommuneplanen, ser ikke kommunedirektøren at det er hensiktsmessig å foreta en nærmere vurdering av tiltakets arkitektoniske utforming. Det vises også til at det ble søkt dispensasjon fra kravet om at veggkledningen skal være stående panel, men dette ikke ble innvilget. Bygget må føres opp med stående panel, ikke liggende som først omsøkt. Altså ble det allerede i dispensasjonsbehandlingen foretatt en vurdering av utformingen, og funnet at denne skulle følge bestemmelsene for å harmoniserer med omkringliggende bebyggelse. Videre er det klare bestemmelser for hvilke farger bygg kan oppføres med.

SAK10 § 5-4 sier at søknaden skal inneholde de opplysninger nevnt i bestemmelsens tredje ledd bokstav a- q i *den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling*.

Når det i kommuneplanens arealdel er avsatt områder for bebyggelse, er det allerede i planarbeidet vurdert faren for evt. skred- og rasfare i området. Området bryggen søkes oppført i er i fast berg, så kommunedirektøren vurderer at rasfaren ikke er tilstede. Generelt er det veldig lav skred- og rasfare i hele Frøya kommune.

Faren for flom vil alltid være tilstede når man bygger i strandsonen. Tiltakshaver viser i søknaden til Statens Kartverks simuleringer for forventet havstigningsnivå og viser til at det

ved en eventuell storflom i år 2090, vil sjøen gå opp til høydekurve 3. Ved å legge tiltaket på kote 3, som også er i tråd med bestemmelsene for nye bygninger i den nye kommuneplanen, vil man gi plass til at bølgene ruller inn over land under bryggen. Det er ingen krav til høydeplassering i den gamle kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at flomfaren er vurdert og at tiltakshaver foretar de avhjelpende tiltakene som er tilfredsstillende for slike typer bygg i strandsonen ved å legge tiltaket på kote 3.

Sterk vind vil alltid kunne forekomme, men kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak er ikke mer utsatt for vind enn andre bygg i området.

Hovedregelen om ansvar i byggesaker er at tiltakshaver har hovedansvaret i byggesaken, jf. pbl. § 23-1 1.ledd. Dette innebærer at tiltak skal oppføres i henhold til de bestemmelser og krav som gitt i eller i medhold av pbl.

Det er i referatet fra forhåndskonferansen fra 18.januar 2019 bemerket at «Mønehøyde kan ikke vesentlig fravike nærliggende bebyggelse.»

Mønehøyden ble redusert av tiltakshaver fra 6,75 meter til 4,75meter for å imøtekomme nabomerknadene.

I planen er det kun bestemmelser som sier at gesimshøyden maksimalt kan være 2,70 meter.

Gesimshøyden på tiltaket ble redusert til 2,35 meter for å imøtekomme nabomerknadene.

Omsøkte tiltak oppføres med lavest tillatte takvinkel med 32 grader.

Hverken forhåndskonferansen eller referat fra denne gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak er oppført i tråd med planbestemmelsene.

### **Anførsel 3 Ansvarsrett:**

Klager anfører at tiltaket ikke er av slik karakter at det bør kunne unntas ansvarsrett og forstås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4 bokstav e: «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forstås av tiltakshaver.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig jfr. pbl. § 23-1.

Det følger av forarbeidene at intensjonen var å ta ut ordet «klart», slik at lovteksten samsvarer med gjeldende rett, se Prop. 122 L (2009-2010) kap. 2.9. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift, hvor oppgavene teknisk sett er enkle, bruksendringer som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider og rivning av mindre bygninger som garasjer.

Omsøkt tiltak er en frittliggende bygning på ubebygde eiendom som ikke skal brukes til beboelse og skal oppføres med to etasjer. Bygningens bebygde areal er 88m<sup>2</sup> og mønehøyde er 4,75m. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

I etterkant av klagebehandlingen har tiltakshaver opplyst at de ønsker at støpning av fundament (pilarer) og oppsetting av platting skal forstås av et foretak.



Omsøkt tiltak fremstår for kommunen å være en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Tiltaket har etter kommunenes syn store likheter med bygninger som etter SAK10 § 3-1 bokstav b kan forestås av tiltakshaver. Tiltak etter denne bestemmelsen kan underbygges med kjeller, hvilket etter kommunens syn fremstår mer komplisert enn bygging av loft.

Kommunen er etter dette kommet til at det kan unntas fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring. Dette begrunnes i hovedsak med at omsøkt tiltak er en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Kommunen har også lagt vekt på at tiltaket ikke skal brukes til beboelse, samt at bygget er i tiltaksklasse 1.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak kan unntas fra ansvarsretten.

#### **Anførsel 4 Adkomst:**

Det anføres at omsøkte eiendom 66/68 ikke har tilstrekkelig sikret adkomst over eiendom 66/60 og at søknaden derfor bør avvises, jf. pbl. § 21-6.

Det ble i byggesøknaden av 7.mars 2019 opplyst at tiltaket ikke ga ny eller endret adkomst. Det ble i igangsettingstillatelsen da lagt til grunn at det forelå en eksisterende veirett til tomten. Disse opplysningene er lagt til grunn av kommunen ved behandling av søknaden.

Det følger av pbl § 27-4 at byggetomten enten skal være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret en vegforbindelse som kommunen finner tilfredsstillende. Denne bestemmelsen er et unntak fra det generelle utgangspunktet i pbl om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknaden, jf pbl § 21-6.

Tiltakshavers eiendom med gnr 66 og bnr 68 ble i 1928 skilt ut fra eiendom med gnr 66 bnr 1 og det følger av skylddelingsforretningen, dagbokført 5.november 1929 at:

«Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes.»

Altså skal fremkomstveien fra 66/1 til 66/68 beholdes. Eiendom med gnr. 66, bnr. 1 strekker seg over stort sett hele Gjeringen. Hovedveien på øya ligger på eiendom 66/1. Veien går forbi Grønskags eiendom og stopper like utenfor eiendom 66/59. Hvor denne adkomstvei/stien fra hovedveien til 66/68 befinner seg er usikkert, men det er naturlig å anta at adkomstveg til 66/68 går som en opparbeidet sti fra rundt der hovedveien på 66/1 ender og ned til eiendom 66/68. Kommunen har ikke vurdert om fremkomstveien/stien fra hovedveien og til 66/68 går over klager Grønskags eiendom 66/60, da det er utfordrende å se eiendomsgrensene. Det er kun tiltakshavers eiendom som er oppmålt i nyere tid og har sikre eiendomsgrensene. Hvorvidt stien går over Grønskags eiendom 66/60 eller ikke er å anse som et privatrettslig forhold og vurderes ikke etter pbl.

Kommunen har lagt til grunn at det i skjøtet fra 1929 står at adkomstrett fra 66/1 til 66/68 bevares.

Det vurderes at søknaden ikke avvises etter pbl. § 21-6, all den tid eiendommen uansett har adkomst fra sjøveien. Og at adkomsten etter pbl. § 27-4 er sikret gjennom adkomst fra sjøen.

Rådmannen vurderer at det foreligger sikret adkomst til omsøkte tomt. Anførelsen fører ikke frem.

**Oppsummering:**

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen jfr. pbl. § 29-4. Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønske imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer.

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan» skjønnnet etter pbl. § 29-4.

Tiltaket ble redusert for å imøtekomme naboens protester. Kommunen kan ikke se at tiltaket, slik det er omsøkt, vil medføre betydelig ulempe for naboene i form av forringelse av utsikt. Ved vurderingen er det lagt vekt på at søker har imøtekommet merknadene ved å redusere tiltakets høyde, samt at området tiltaket ønskes oppført er avsatt til bebyggelse og at tiltaket for øvrig er i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jfr. pbl. § 29-2.

Regler og retningslinjer knyttet til utforming av bygg i strandsonen er tatt inn i kommuneplanenes bestemmelser.

Ved behandling av innkommende søknader er disse reglene førende for kommunenes vurderinger.

Kommunen har ved vurdering av innkommet søknad om tillatelse til tiltak satt inn vilkår knyttet til utforming. Tiltakets størrelse er vurdert å være i tråd med bestemmelser nedfelt i lov og kommuneplan.

Når et område er avsatt til bebyggelse, må man være forberedt på at det bygges der. Videre har søker også imøtekommet naboenes merknader ved å redusere tiltakets høyde. Området tiltaket ønskes oppført i er avsatt til bebyggelse og tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Pbl. er en rettighetslov, i den forstand at en borger har et 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.

Rådmannen kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboene. Anførlene fører ikke frem.

**Konklusjon:**

**Klagen tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.**



## BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRØYA KOMMUNE.

### 1. RETTSVIRKNING

Med hjemmel i PBL § 11-6.

Kommuneplanens bestemmelser og arealbruk gjelder foran eldre planer. Kommuneplanens arealdel omfatter hele Frøya kommune sitt sjø og landareal. Revisjonen omfatter kommuneplanens arealdel fra 2001, Kystsoneplanen fra 1999, Kommunedelplanene for Hamarvik/Flatval 30.08.01, Nordskag Kverva 29.03.01, Leirvika Bonenget 27.11.02, Sandvika Klubben Gurvikdalen 26.06.00, Dyrøya 30.06.05, Titran 26.10.00, Neset/Dyrvik 29.03.01, Uttian 29.03..2001, Mausund 04.03.03, Sula 27.01.04, Bogøya 27.09.07. Følgende Strandsoneplan innarbeides i kommuneplanen: Fillingsnes øst. Følgende reguleringsplan innarbeides i kommuneplanen: Ottervika

### 2. HENSYNSSONER.

Gitt med hjemmel i PBL § 11-8.

**a) Det er innført hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene**

Restriksjoner for drikkevannskilder gjelder for alle tiltak innenfor sonene.

Gjelder hensynssoner:

1. Kirkdalsvatnet
2. Hammarvatnet.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.

Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig-erverts- og fritidsbebyggelse.

For Hammarvatnet gjelder også hensyn som viktig kulturmiljø.

**c) Hensynssone for bevaring av naturmiljø:**

**3. Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde:**

Fylkesmannen har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.

4. Stormyra naturreservat.

5. Vassholmen naturreservat. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

Vern av sjøfugl.

**c) Hensynssone bevaring av kulturmiljø:**

6. Halten: Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Temakart

7. Rottingen

8. Vågøya

9. Heia, Titran.

**d) Hensynssone for framtidig vindmøllepark. 10:**

Tiltak innenfor denne sonen skal ikke være til hinder for framtidig bygging av vindmøller. Hensynssonen gjelder fram til konsesjonsbehandlingen er avgjort.

Dersom konsesjon blir gitt, vil hensynssonen måtte erstattes av reguleringsplan

for tiltaket. Dersom konsesjon ikke blir gitt, opphører hensynssonen og planformål i plankartet blir gjeldende.

**d) Hensynssone områder båndlagt i påvente av reguleringsplanlegging:**

11. Utbyggingsområdet Sørøyan

12) Skarpneset

13) Kverva boligområde.

**f) Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.** I denne sonen gjelder reguleringsplan angitt med planident.

### **3. GENERELLE BESTEMMELSER TIL PLANEN:**

Gitt med hjemmel i § 11-9. Gjelder hele Frøya kommune.

#### **3.1. Krav om reguleringsplan før tiltak: § 11.9.1.**

Gjelder i følgende områder avsatt til byggeområder i kommuneplanen:

Til boligformål Utbyggingsområde bolig(UB):

Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.

Dyrvik/Neset:UB3,UB4,UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya: UB8,UB9,

Valen: UB11

Nordskag/Kverva: UB7.

Til utbyggingsformål fritidsbolig: (UF)

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF 22, UBF 26, UF 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18

Til komplett materiale for reguleringsplan kreves plan for tekniske anlegg som vann, avløp og veg.

#### **3.2. Utbyggingsavtaler: § 11.9.2.**

Frøya kommune vil vurdere å inngå utbyggingsavtaler med private for å sikre opparbeiding og ferdigstillelse av byggeområder for bolig, næring og infrastruktur.

Det kan kreves utbyggingsavtaler for planlegging og utbygginger av næringsområder og boligområder.

Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om fordeling av utgifter til teknisk infrastruktur, opparbeiding av friområder, gang-og sykkelveger med mer som er nødvendig for utbygging i et område. Vedtak om utbyggingsavtale gjøres i forbindelse med reguleringsprosessen.

#### **3.3. Bestemmelser om utslipp av sanitært avløpsvann:**

PBL § 11.9.3.

## BESTEMMELSER TIL OMRÅDEINNDELING AV FRØYA KOMMUNE JAMFØR FORURENSNINGSFORSKRIFTENS KAP 12, §§ 12-8 – 12-9

1. Virkeområde  
Bestemmelsen gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og liknende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. For virksomheter som kun slipper ut gråvann, gjelder dette bare dersom det er innlagt vann.
  2. Områdeinndeling vist i Temakart bestemmelser om avløp.
    - a) Følsomt område:  
Drikkevannskildene Kirkdalsvatnet og Hammarvatnet med tilhørende lokalt nedbørsfelt. – Hensynssone i plankartet.  
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt b) i Forurensningsforskriftens kap. 12
    - b) Normalt område:  
Alle ferskvannsforekomster i Frøya kommune og alle andre land- og vannområder som ikke kommer innenfor a) eller c).  
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt c) i Forurensningsforskriftens kap. 12.
    - c) Mindre følsomt område:  
Kystfarvann med tilstrekkelig dybde (minimum 2 meter under laveste vannstand) og tilstrekkelig vannutskifting.  
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-9 i Forurensningsforskriftens kap. 12.
- Kommuneplanen kartfester Frøya kommunes inndeling i følsomt, normalt og mindre følsomt område. Temakartet gir en illustrasjon av områdeinndelingen og minimums krav til renseeffekt. Lokale forhold kan resultere i strengere krav til renseeffekt.
3. Forhold til eksisterende utslipp  
Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.  
Utslipp etablert før 1. januar 2007) og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlig. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.
  4. Avvikende krav  
Med hjemmel i Forurensningsforskriftens kap. 12 § 12-5 kan Frøya kommune fastsette krav som fraviker bestemmelsene i §§ 12-7, 12-8, 12-9, 12-10, 12-11, 12-12 og 12-13. Det vises til egen veileder fra Frøya kommune.

### 3.4. Rekkefølgekrav: § 11.9.4.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av veger og annen infrastruktur.

### 3.5. Krav til areal for lekeplasser og uteoppholdsarealer: § 11.9.5.

I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg utformes slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

Privatareal:

Minimum 6 m<sup>2</sup> pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

Minimum 30 m<sup>2</sup> pr boenhet for annen type bebyggelse.

Fellesareal (minimumsareal pr boenhet ved 4 eller flere enheter):

25 m<sup>2</sup> for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

50 m<sup>2</sup> for annen type bebyggelse.

Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.

Arealene skal ha en skjermet plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold.

Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3.

Arealene skal ha trafiksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører. Det skal dokumenteres tilfredsstillende parkeringsareal.

Frøya kommune har følgende norm for parkeringsareal:

Enebolig, småhus: 3 biler pr. leilighet

Rekkehus: 2 biler pr. leilighet

Hybel/Hybelbygg: 1 bil pr. hybel

Kirke, kino, teater forsamlingshus: 0,5 bil pr. sitteplass

Forretningsbygg:

Detaljhandel: 1,5 bil pr. 100m<sup>2</sup>

Varehus: 3,0 bil pr 100m<sup>2</sup>

Kontor: 1,5 bil pr 100m<sup>2</sup>

Skoler:

Barnehage/barneskole: 0,6 bil pr. ansatt

Videregående skole 0,6 bil pr.ansatt og 0,4 bil pr.elev over 18 år.

Industri:

Verksted: 1,2 bil pr 100m<sup>2</sup>

Lager: 0,5 bil pr.100m<sup>2</sup>

Hotell/gjestgiveri: 1,0 bil pr.rom og 0,5 bil pr.ansatt

Restaurant,kafè, gatekjøkken,kiosk: 0,3 bil pr.sitteplass

Idrettsanlegg: 0,5 bil pr tilskuer og 0,3 bil pr.ansatt

Sykehus/sykehjem: 0,3 bil pr.sengeplass og 0,6 bil pr.ansatt

Bensinstasjon: min.12 bil for service og minst 6 bil for tanking

### 3.6. Krav om tilgjengelighet for alle.

Offentlige bygg, næringsbygg og leilighetsbygg skal vise tilfredsstillende tilrettelegging for universell utforming. Utforming vises i henhold til bestemmelser i teknisk forskrift.

### 3.7. Miljø, estetikk.

Der det etter kommunens vurdering er eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljø kan det kreves at ny bebyggelse skal tilpasse seg dette. Dette kan gjelde både sjøhusbebyggelse, bolig-/fritidsbebyggelse og annen bebyggelse.

Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerts bygninger godkjennes kan det kreves at det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkesantikvar).

### 3.8. Kulturminner: PBL § 11.9.7.

Alle inngrep/tiltak skal undersøkes mht kulturminner før tillatelse til tiltaket blir gitt. Kjente registrerte kulturminner er avmerket i plankartet. Slettringen, Vingleia, Sula og Halten fyrstasjoner er fredet. Hallaren, Titran og Sauøya kirkesteder er viktige kulturminner.

### 3.9. Byggegrenser i Strandsonen. PBL § 11.9.6. (Unntak fra PBL § 1.8).

Det er innført differensiert strandsoneforvaltning i hele kommunen.

For byggeområder og LNF med tillatt spredt bygging gjelder byggegrenser som varierer fra 0-100 m fra sjøen.

### 3.10. Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune. PBL § 11.9.6. Bestemmelsene gjelder for all bebyggelse i 100 meters beltet mot sjø.

#### NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE.

Naust er en enetasjes bygning primært for oppbevaring av båter (båthus) med tilhørende utstyr. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Bygningen skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til porten. Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port. Maks størrelse for sjøhus/naust er 40 m<sup>2</sup>.

Sjø eller sjøbod er en 1 eller 1 ½ etasjes bygning primært for oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter men normalt ikke for oppbevaring av båt. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. På sjå kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På sjå kan også tillates fast plattning/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene.

Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasje og/eller med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.

Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Sjø eller brygge med 32 - 45 grader. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel. Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde. Det skal tilstrebes knappe takutstikk. Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.



Maksimal tomtestørrelse for naust/sjø er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

### **BOLIG, FRITIDSBOLIG**

Alle boliger og fritidsboliger skal fundamenteres på grunnmur. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Terrasser/plattinger skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå der dette er mulig. Tomt for fritidsbolig skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

### **FARGESETTING**

Sjøhus/ naust i strandsonen inntil 35 meter fra sjøen skal ha rød eller okergul farge, alene eller i kombinasjon. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør-/vindusomramminger og på vindskier. Brygger kan ha hvit hovedfarge. Fargesetting av øvrige bygninger innenfor bestemmelsenes virkeområde skal omsøkes i forbindelse med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Dette gjelder også omfarging av eksisterende bebyggelse.

#### **3.11. Miljø.**

Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand ut over eget behov til husbruk, er ikke tillatt.

#### **3.12.**

Hus på flytende konstruksjoner som flytekaier er bare tillatt i tilknytning til akvakulturanlegg.

## **4. BESTEMMELSER TIL BESTEMTE AREALFORMÅL.**

Gitt med hjemmel i PBL § 11-10.

### **4.1. BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL§ 11-7, 1.**

#### **4.1.1. Byggeområde sjøhus/naust (Annen type bebyggelse og anlegg):**

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder. Maksimal tomtestørrelse er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

#### **4.1.2. Byggeområde for bolig.**

I områder avsatt til byggeområde bolig, kan søknadspliktige tiltak ikke iverksettes før området inngår i en detaljreguleringsplan. Gjelder områdene:

Hamarvik /Flatval; UB1, UB2, UB14, UB15, UB16.

Dyrvik/Neset: UB3, UB4, UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya: UB8, UB9,

Valen: UB11

Nordskag/Kverva: UB13 og UB7.

I områder avsatt til byggeområde bolig der det ikke er krav om reguleringsplan tillates oppført boliger. Hvert bygg kan inneholde 2 boenheter. Dette er områder med eksisterende boliger, og der det tillates fortetting.

I områder hvor det ikke kreves detaljreguleringsplan skal nybygg /tilbygg gis en god estetisk utforming og underordne seg den stedlige byggeskikk på en god måte. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

For all boligbebyggelse skal det dokumenteres at behovet for lekeplasser og tilstrekkelige utearealer er dekket innenfor rimelig avstand eventuelt i nærliggende områder. (Bestemmelsene 3.5.)

Byggesøknad skal vise tilfredsstillende tekniske løsninger og vise tilfredsstillende adkomst.

#### 4.1.3. Byggeområde fritidsbolig.

Innenfor området byggeområde fritidsbolig kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Gjelder områdene:

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF22, UBF 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18.

I områder avsatt til byggeområde fritidsbolig tillates oppført fritidsboliger dersom tiltaket kan vise tilfredsstillende adkomst og parkering, og bygget underordner seg landskapet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m<sup>2</sup>, og største tillatte BYA er 25 %.

#### 4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

I arealkategori område for sjøtilknyttet turisme, skal følgende bestemmelser gjelde: Ved utforming av reguleringsplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.

Sjøtilknyttet reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.

Sjøtilknyttet reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

#### 4.1.5. Byggeområde næringsbebyggelse:

Næringsområde Leirvik eksisterende.

Næringsområde Bonenget eksisterende.  
Næringsområde 'Dyrøy nord slipp' eksisterende.  
Næringsområde Dyrøy trelast eksisterende.  
Næringsområde ved Dyrøy fergeleie eksisterende.  
Næringsområde Måsøyvalen- inngår i område med krav til reguleringsplan-  
Næringsområde Hestøya , Uttian eksisterende.  
Næringsområde Meløya, Uttian eksisterende  
Næringsområde Valen eksisterende.  
Vikasundet Tangfabrikk eksisterende.  
Næringsområde Dyrvik eksisterende.

Innenfor næringsområder er det tillatt med bygg på inntil max mønehøyde 12 m.

Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på kote +3.0 o h.

Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

Innenfor områder avsatt til næring kan det tillates nybygg/tilbygg og ominnredning til næringsvirksomhet. Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere evt utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.

Innenfor områder avsatt til næringsformål, der det i området inngår areal for massetak, kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før det er levert godkjent uttaksplan og plan for istandsetting etter avsluttet uttak.

Uttaksperiode skal være tidsavgrenset. Det skal utarbeides godkjent sikringsplan både for uttaksperioden og etter avslutning.

Det tillates ikke ytterligere utfyllinger i sjø uten at det er vist godkjenning etter havne- og farvannsloven og kulturminnemyndigheter.

#### 4.1.6. Byggeområde forretning:

Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og tilgjengelighet for funksjonshemmede – krav om universell utforming.

#### 4.1.7. Byggeområde offentlig formål:

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.

#### 4.1.8. Byggeområde grav og urnelund:

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel

#### 4.1.9. Byggeområde idrettsanlegg:

Det tillates oppført bygninger og tilhørende med nødvendige funksjoner

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

#### **4.2. BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, 2.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

##### 4.2.1.Underformål: Havn :

I arealkategori havneområder, skal følgende bestemmelser gjelde.  
I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkering.  
Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

#### **4.3. BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR § 11-7,3.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

##### 4.3.1. Turveg:

Arealet omfatter viktige trasèer for turområder til fots. Trasèene skal holdes åpne og tilgjengelige for bruk til formålet.  
Det kan tillates utbedring av traseen i form av grusing (asfaltering), drenering, legging av klopper i myrområder og tiltak som merking.  
Behov for parkering løses i nærheten av offentlig veg.

#### **4.4. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL - § 11-7,5. Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.**

##### 4.4.1. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål

Gjelder for LNF- områder der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål.

Eksisterende lovlige boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen. Erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.

Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold.  
Nye boliger tillates ikke.

Eksisterende lovlige fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen.  
Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold. Temakart datert xx.

Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m<sup>2</sup>.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter, og ikke mellom fritidsboligen og sjøen/vassdrag.

Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Nye naust til fritidsformål skal ikke tillates. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Tilbygg, påbygg og lignende må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger(naust) til næringsformål. Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendig inngrep i landskapet.

4.4.2. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål der spredt bygging av bolig fritidsbolig eller næringsbygg er tillatt. (antall enheter er definert i plankartet).

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.

Ved utbygging av 4 enheter eller mer er det krav om reguleringsplan. Dersom det er krav om bygging av nye veger er det krav om reguleringsplan.

Lokaliseringskriterier:

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka mark i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning en 50 m.

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres i byggeforbudssonen i strandsonen.

Søknadspliktige tiltak skal ikke tillates i områder med verdifullt biologisk mangfold vist på Temakart xx.

Før byggetillatelse gis skal byggets plassering dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget.

Før det gis byggetillatelse skal det for bolig vises nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst. Hvert bygg kan omfatte inntil 2 boenheter i boligbebyggelse.

Det skal vises hvordan kjøreadkomst, parkering med mer skal løses.

For fritidsbolig skal det vises planlagte løsninger for vann, avløp og strømtilførsel.

Det kan ikke kreves kjøreadkomst til alle fritidsboliger, men det skal vises til parkeringsplass nært offentlig veg.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for allminnelig ferdsel og friluftsliv.

Søknadspliktige tiltak må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Dersom tiltaket omfatter behov for bygging av veg, skal dette gjøres på en mest mulig skånsom måte og vegen skal være åpen/ tilgjengelig for allmennheten.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m<sup>2</sup>, og største tillatte BYA er 25 %.

Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

#### **4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.**

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

##### 4.5.1.Farleder.

Farleder er markert i plankartet.

Temakart merket farleder og forvaltningssoner viser areal der kystverket har forvaltningsansvar. Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven. Overordna for skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

##### 4.5.2.Underformål: Fiskerihavner (ferdsel og fiske) er markert med FH i plankartet.

Fiskerihavner : Aursøyane, Bremnesvågen, Dyrvik, Gjæsingene, Halten, Hammervågen, Havnevågen(Flatval), Inntian,Kya Mausundvær (Måøyholet og Gårdsøyaakeila), Nesset,Sandvik, Sauøya, Sistranda, Sula, Sætervågen, Sørburøya, Titran og Ørnflaugvågen.

Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven.

Disse skal beholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet.

Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.

Bygninger: I tilknytning til fiskerihavner tillates oppført brygger, naust, lager, industribygg for båt- og fiskeutstyr som er nødvendig i næringsvirksomhet. For bygg til bruk i næring, tillates innredning for overnatting og sanitære anlegg som tilfredsstiller mattilsynets krav.

Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Som yrkesfisker regnes: Personer registrert i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy.

##### 4.5.3.Underformål: Småbåthavner (SBH)

jfr. plan- og bygningslovens § 11-9 og § 11-11:

Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.  
Det skal utarbeides egen småbåthavnplan for Frøya kommune.

Småbåthavner skal etableres som fellesområder.  
I arealkategorien område for småbåthavn, kan bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet.

Følgende bestemmelser skal gjelde:

Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.  
I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplasser pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.  
Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.  
Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

#### 4.5.4. Drikkevann:

Arealformål for Kirkdalsvatnet og Hamarvatnet m/nedslagsfelt.  
Klausuleringsbestemmelser og restriksjon for drikkevannskilder gjelder.  
Kan følges opp med klausulering etter drikkevannsforskriften  
Innenfor drikkevannskilden m/nedslagsfelt (tilsvarer hensynssonen) er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.  
Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse.  
Områder som pr.i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 50 meter fra drikkevannskilden.

#### 4.5.5. Fiske:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak. Gjelder følgende områder:

F: Erviksvaet (3) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.  
F: Bleika/Sandøya (4) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.  
F: Dragsnessvaet (6) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.  
F: Bogaskjærflua (8): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.  
F: Straumøyvågen (9): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt. Fiskefelt og stegnsetting. Sektormyndigheter kan godkjenne oppdrett av skjell i dette området.  
F: Rognansvaet (10): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.  
F: Dyrøysvaet (11): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

#### 4.5.6. Naturområder:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

N: Svingla (5) : område avsatt på bakgrunn av naturinteresser: myteområde grågås.

N – (16):

Fredet : Område definert som Ramsarområde 23.03.1996. Naturverninteresser viktigst.

N 17 og 18: Område Froan landskapsvernområde.

N – (19 Humlingsværet og Hilbåskjæret, 20 Hågsjælan, 21 Toskjæra ) : kystsoneplan 1999:

Områder avsatt med bakgrunn i naturinteresser – sjøfugl. Naturverninteresser viktigst.

#### 4.5.7. Friluftsområde:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal friluftinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

F: Andsteinen (7) : Viktig friluftsområde.

#### 4.5.8. Kombinasjon naturområde /akvakultur:

F – Skarsvåg (15) kystsoneplan 1999:

Etablering av akvakultur / Tiltak i sjø skal vise hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag. Også kvartærgeologisk verneverdi.

#### 4.5.9. Kombinasjon friluftsområde/natur:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FFN: Lammøyvågen (1): Område med friluftinteressener, natur /vade og andefugl og kulturinteresser.

FNF: Titran (13): Område viktig for natur, kultur og friluftinteressener.

#### 4.5.10. Kombinasjon friluftsområde /natur/fiskeinteresser:

I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FNF: Storfjorden (14): Område avsatt på grunn av natur, fiske- og friluftinteressener. Viktig viltområde for fugl, viktig utfartsområde, lokalt fiskefelt.

FNF: Ofsøyvågen (2): Område med friluftinteressener, andefugl, låssetting for sei.



NFF: Kya (12) : Avsatt med bakgrunn i natur, fiskeri og friluftsimteresser.  
Sjøfugl,kultur,fiskerihavn.

4.5.11.Kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

4.5.12. Vassdrag /ferskvann med byggeforbud.

Byggeforbud 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg.  
Gjelder følgende vann : Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

Byggeforbud 50 m for følgende ferskvann på bakgrunn av friluftsimteresser som fiske og bading: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.



Advokatkontoret Stokholm Svendsen AS  
PB 71, 7261 Sistranda

|                   |                 |                     |                  |                       |
|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Deres ref.</i> | <i>Vår ref.</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Sted, dato</i>     |
|                   | AILE/3322       | 19/661              | GNR 66/68        | Sistranda, 06.04.2020 |

## **GNR 66 BNR 68 ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING TAS IKKE TIL FØLGE**

Kommunen beklager sent svar.

Viser til anmodning om oppsettende virkning i brev av 11.februar 2020.  
Klager har anmodet om at vedtak av 17.januar 2020 (arkivref 19/661-57) gis oppsettende virkning inntil klagen på vedtaket om igangsettingstillatelse er endelig avgjort.

Saken er behandlet som sak nr. 113/20 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester og det fattes følgende vedtak:

### **VEDTAK**

**Anmodning om oppsettende virkning tas ikke til følge, jf forvaltningsloven § 42.**

Beslutningen om at anmodningen om oppsettende virkning ikke tas til følge er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 og kan ikke påklages.

### **Rettslig utgangspunkt og vurdering**

Utgangspunktet er at vedtak etter Plan- og bygningsloven kan iverksettes straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak påklages kan imidlertid underinstansen beslutte at vedtaket ikke skal iverksettes før klagen er endelig avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Oppsettende virkning skal forhindre at gjennomføringen medfører uopprettelig skade eller tap, enten for byggherre, nabo eller samfunnet for øvrig. Vurderingen vil bero på en helhetlig skjønnsvurdering basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold til selve klagesaken.

Klager anfører i all hovedsak at tiltakets høyde og plassering i terrenget forringer hans og andre naboers utsikt og solforhold.

Videre anfører klager at tiltaket ikke kan unntas ansvarsretten, jf pbl § 23-1 5.ledd, jf pbl § 20-3.

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

Etter en foreløpig vurdering av innkommet klage kan ikke kommunen se at det er gjort en slik feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen som tilsier at vedtaket av 21.juni 2019 er ugyldig og må oppheves.

Kommunen kan videre ikke se at iverksetting av tiltaket vil medføre uopprettelig skade eller tap for hverken byggherre, nabo eller samfunnet for øvrig.

Med hilsen  
Frøya kommune

Aimee Leistad  
Fagleder Byggesak

Kitt Julie Hansen  
Virksomhetsleder Forvaltning

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Gjenpart: Sylvi Kulsås

Frøya Kommune

Postboks 152

7261 Sistranda

Deres ref. 19/661

Straume 4.3.2020

## **Gnr 66 bnr 68 igangsettingstillatelse - vår uttalelse til klagen**

Vi viser til brev fra Frøya Kommune datert 19.2.2020 angående innkommet klage på vedtak 17.1.2020, mottatt på epost. Det var vedlagt noen dokumenter. Vi vil bare uttale oss om innholdet i brevet fra advokat Svendsen. De andre vedleggene som viser innsendt materiale fra Nøstvold ser vi ikke som relevant for saken, og får derfor ikke annen kommentar fra oss enn, at det han har sendt dere, bare er et utslag av misunnelse, og kan da ikke tas seriøst.

Hovedinntrykket fra advokat Svendsens brev er at han påtaler flere alvorlige saksbehandlingsfeil som Frøya Kommune har gjort. Hans påstander regner vi med kommunen vil kunne svare på. Imidlertid vil vi kommentere punkt for punkt i advokat Svendsens brev.

### **Forholdet til kommuneplanens arealdel.**

Advokat Svendsen ser til den nye kommuneplanen vedtatt ultimo 2019. Vår søknad er sendt inn til Frøya Kommune da de gamle bestemmelsene gjaldt. Flere av hans konklusjoner blir da feil.

Advokat Svendsen viser til at maksimal tomtestørrelse er 100 kvm. Det er feil. Den gamle kommuneplanen sier 150 kvm. Dermed faller flere av argumentene hans bort, uansett om størrelsen er i forhold til BYA eller BRA. Tiltaket krever dermed ikke dispensasjon på dette punktet.

Angående at paragraf 28.3 ikke er oppfylt kan vi vise til de gamle forskriftenes paragraf 3.10. Der sies det at maksimum gesimshøyde skal være 270 cm over bunnsvill. De nye forskriftene setter en minste gesimshøyde på 290 cm, men maks 550 cm. Det er greit for oss at gesimshøyden justeres i vår søknad slik at den er tilpasset det den nye kommuneplanen tilsier. Forholdet mellom bredde og lengde er ca. 1:1,3 og tilfredsstiller kravene i de nye forskriftene. De gamle har ikke en slik bestemmelse. Begge kommuneplaner er tydelig på at vi kan bygge en kaifront på 2 meter og 1 meter på den ene siden. I tillegg viser begge forskrifter at bygget skal ha saltak. Her har vi lagt oss på laveste vinkel for å imøtegå nabo som har klaget på utsikten.

Vi kan ikke skjønne at kaifronten skal inngå i BYA. Vi antar at kommunen klargjør en ev. usikkerhet her.

Igjen vil vi poengtere at vi har krympet bygget så mye som mulig (og kanskje mere til) for å ta hensyn til nabo.

### **Tegningsgrunnlaget.**

Advokat Svendsen klager på at tegningsgrunnlaget er relativt forvirrende og mangelfullt. Angående mangelfulle fasadetegninger kan vi nevne at det ble i samtale med kommunen før innsending av søknad

godtatt at vi skriver at «vinduene er i henhold til utformingen gitt i KPA pkt. 3.10». Vårt tiltak er en enkel sak der det visuelle er lett å se for seg i og med at forskriftene er detaljerte mht. vinduer osv. Videre opplever vi advokat Svendsens påstander som urimelig for et slikt enkelt byggeprosjekt. Vi regner med at Frøya Kommune har gode argumenter for sitt vedtak, og derfor vil gå i mot de påstander som framsettes.

Vi kan bekrefte at vi har en avtale med ansvarlig firma om byggingen av platting med kaifront.

Angående uenighet om hvordan bygget vil fortone seg fra Grønskags tun, vil vi igjen understreke at vi har lagt oss så lavt i terrenget som overhode mulig. Vi bygger i oransje sone som er avsatt til den type bygg som vi ønsker å sette opp. Vi vil igjen opplyse at byggets høyde ikke blir vesentlig høyere enn de to nærmeste sjøhusene, og – ikke minst – det blir mye lavere enn det sjøhuset Grønskag selv har. Dette har vi kommunisert tidligere til kommunen i tidligere tilsvær. Vi opplever at kommunen har det fulle og hele bildet av området og har truffet et vedtak som ivaretar nabo så godt som mulig, innenfor det som kanskje er rimelig, og at vi som søkere har strukket oss langt, kanskje for langt.

Ut fra de argumenter klager kommer med, vil vi at Frøya Kommune vurderer at vi får bygge på kote + 3,20 NN2000 i stedet for 3, og at gesimshøyden heves fra 2,45 til 2,90, uten at vi behøver å sende inn ny søknad. Det betyr at bygget blir 65 cm høyere enn i vår opprinnelige søknad.

### **Ansvarsrett.**

Argumenteringen advokat Svendsen kommer med her opplever vi bygger på ønsket fra klagerne om å forhindre tiltaket vårt i sin helhet, og at bygging i oransje sone over hode ikke skal kunne la seg gjennomføre på denne siden av øya, dersom det da ikke gjelder dem selv. Nøstvold er bastant i sin formulering i en mail 28.1.2020 der han skriver: «Jeg kan ikke akseptere at det blir satt opp et bygg på gjeldende tomt». Som vi tidligere har meddelt kommunen ville nabo Nøstvold selv kjøpe deler av tomten vår og søke om å få bygge et sjøhus på samme plass som der vi ønsker å bygge. Det er opplysninger som viser et av flere motiv nabo har for å forpurre vårt byggeprosjekt.

Kommunen bør holde fast på sin praksis når det gjelder denne type byggesaker, dvs. at hele tiltaket skal kunne gjøres av selvbygger.

### **Adkomst.**

Her er vår konklusjon ut fra beviser som er forelagt kommunen tidligere:

1. Vi har tinglyst rett i vårt skjøte som sier: «Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes.» Bevis: Vedlagt skjøte gnr/bnr 66/68.
2. Vi har veirett fra sjøsiden.
3. Vi (og alle andre på øya) har hevd på å bruke veien gjennom hovedbruket, og ikke minst: I vår samtale med Anders Hekland i Frøya Kommune viser han til paragraf 7 og 8 i Lov om hevd. Dette er bruksretter som særlig gjelder veirett. Klager Grønskag hevder at veien gjennom hovedbruket ble privatisert i 1964 etter at gammelbutikken ble flyttet. Grønskag har ikke rett i dette. Vi opprettholder påstanden om at stien over hovedbruket langs den nevnte vei ned til sjøen blir brukt hyppig av feriefolket, særlig i sommermånedene. Også årene etter at butikken ble flyttet (etter 1964) har det vært næringsvirksomhet (fiske, tang og tare, taremottak og tørking av fisk)

og folk benyttet veien. Det har vært en hovedvei som er blitt flittig brukt. En vei som er brukt i over 50 år har folk hevd på, noe som ikke grunneier kan privatisere seg ut av etter at han tok over etter foreldrene i 2015.

Påstandene i hele dette punktet fra advokat Svendsen må avvises.

Vennlig hilsen

Sølvi Kulsås

Tiltakshaver

Frode Kulsås

Ansvarlig søker

Vedlegg: Skjøte eiendom 66/68

**Fra:** SF Kulsås na [sfkulas@outlook.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 04.03.2020 09:38:42

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68 OVERSENDESLE AV KLAGE TIL UTTALELSE  
IGANGSETTINGSTILLATELSE BRYGGE MED KAIFRONT

**Vedlegg:** Tilsvar klage vedtak igangsetting febr 2020.pdf; Skjøte utskilt 5.11.1929 (002)  
Gjæsingene gnr bnr 66 68.pdf

Hei.

Oversender tilsvar, samt vedlegg som viser opplysninger i skjøte.

Mvh Sølvi Kulsås

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: 19. februar 2020 10:45

Til: sfkulas@outlook.com

Emne: GNR 66 BNR 68 OVERSENDESLE AV KLAGE TIL UTTALELSE IGANGSETTINGSTILLATELSE  
BRYGGE MED KAIFRONT

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-61 Løpenr: 1633/20

Saksbehandler: Aimee Leistad

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokumenter.

GNR 66 BNR 68 OVERSENDESLE AV KLAGE TIL UTTALELSE (20006062.pdf) GNR 66 BNR 68 KLAGE  
PÅ VEDTAK OM IG (1251\_001.pdf) MELDINGSTEKST (MELDINGSTEKST.pdf)

VS: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT  
(MELDINGSTEKST.pdf) GNR 66 BNR 68\_ IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED  
KAIFRONT.PDF (GNR 66 BNR 68\_ IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT.pdf)

SV: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT  
(MELDINGSTEKST.pdf) IMG\_3791.JPG (IMG\_3791.pdf) IMG\_3789.JPG (IMG\_3789.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Aimee Leistad

Saksbehandlers tittel: Byggesaksbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning

Vi har bestemt, at S. Lunde  
skal besørge forretningen imidlertid (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Vi har bestemt, at

skal besørge forretningen ligelevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Antatt til tinglysning 31. oktober 19 29

Tinglyst ved

De ~~en~~ fraskilte del har fått g.nr. 66 br.nr. 67

The idea:

Pitts. Hall

i) Det som ikke passer, overstrykes.

Nr. 1653 a.  
SEM & GTE EN % ORO  
5-28

64.  $\frac{5}{11}$  - 1929

## Skylddelingsforretning

I henhold til Lov om småbruk- og boliglån m. v. av 23. juli 1915.

År 1928 den 24. august afholdt det i loven omhandlede arbejdsudvalg  
skyldningsforretning over gården Froisne

g.-nr. 66 br.nr. 1 av skyld mark 26.- i Nord-Friya  
Soci. Trändelen, Rindviken, 1888

i anledning av, at det er solgt en parsell        av gården til Torger Olsen,

Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte: *Alle interesserte parter*

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr

Over de  del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse:<sup>2)</sup>

1. *Tomlinson*:

kvædet om den nye begyndelse i det vidt og vidt Kæges  
 i den f. h. herfra i reining 0. S. V. 44. 7 m til Kæges  
 i den f. h. herfra i reining 0. S. V. 6 m til Kæges i den  
 ordre i reining 0. S. V. 11 m til Kæges i den f. h.  
 fra i reining 0. S. V. 8 m til Kæges i den f. h. i  
 der i samme reining til igen. At det nye be-  
 gynnelse er igen (Hjælp). I den h. at den  
 brøderet <sup>de fleste</sup> til græstørstom på Julian Tolboens

f) Hvis nogen av de i foretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i foretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er foretatt undersøkelser i samsvar med forskriftens bestemmelser (§§ 2 og 8).

7) Se skyldlovens §§ 3 og 8. Grensens mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse elere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skyldelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilfalle inneholder det fornødne herom.



parcell der blev givet til mig af Fr. Komarov til dette og andre bygninger skal beholde.

2. Sætteløse: Mellem.

3. Torvmyr: Ca. 1275 m<sup>2</sup> og en myr nr. 579 og 576 på Store Rind. Torvmyren består af 2 felter, henholdsvis 577 og 718 m<sup>2</sup>. Begge felter er afmærket og pavist. Se Karst.

4. Fælles beboelse med L. på Karst.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbrug med skog? *Kun jord og skov*

2. Får hvert af de ved delingen fremkomne jordbrug den til husbehov og gårdsforbindelse nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbrug med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert af de ved delingen fremkomne jordbrug den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørgsmål 1 besvares med ja, og spørgsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørgsmål 3 besvares med ja, og spørgsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *ja*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parcell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industriell anlegg eller annet lignende øiemed? *ja*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at ~~det stiftes~~

*Kun jord og skov*

kan benyttes i fellesskap *som billet*

idet vi har funnet videregående deling utenkelig.

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *fraskilte* deler blev bestemt til *8 ore*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De *fraskilte* deler er gitt bruksnavn? *Standa*

Nærværende forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parcellen.

1) Det, som ikke passer overstrykes.

2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som stedsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (fr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).

442.  
Partene blev gjort bekendt med, at forretningen kan påkræves til overskjønn, for så vidt angår skyldens sætning og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren inden 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har udført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til ævlagt ed *alle tilhørende parter*.

Vi har bestemt, at *S. Knirk* skal besørge forretningen innlevet (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Antatt til tinglysning *31. oktober* 19 *29*.

Tinglyst ved

De *44* fraskilte del har fått g.nr. *66* br.nr. *68*

En kiden:

*Petter Halvorsen*  
*vi*

1) Det som ikke passer, overstrykes.

Nr. 1653 a.  
PÅ BEHOLDNING  
GEM & STEN  
1-28.

443.  
Avskrift.  
Godkjent til innberetning i postboksene.

*KPS.*  
165. 5/11-1929.  
**Skylddelingsforretning**

i henhold til Lov om småbruk og boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Ar 19 *28* den *24. august* avholdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg

skylddelingsforretning over gården *Froierne*

g.-nr. *66* br.nr. *1* av skyld mark *25* i *Nordstrøm*

herred tilhørende *Sri. Frøndeløys Landbruksnærings*

i anledning av, at det er søgt om persell av gården til *Gjessingens*

*Skole Kreds* - *Skoleinstituttet*.

Av utvalgets medlemmer har *alle* *tilhørende* avlagt ed som skjønsmenn.

Ved forretningen møtte: *alle interesserte parter*.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. *S. Knirk*

Over de *44* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse: *1)*

*Skoleinstituttet*:

*Kartet tar sin begynnelse i syd ved Krogen i berg (merke nr. 71 - se Karth). Herfra går grunnen i retning N. S. Ø. 10.3 m til Krogen i berg, videre i retning N. Ø. 14.6 m til Krogen i berg, herfra videre i retning N. Ø. 12.0 m til Krogen i berg og videre i retning N. Ø. 17.8 m til Krogen i berg. Herfra går grunnen i retning O. N. Ø. 14.0 m til Krogen i berg og videre i retning S. Ø. 14.5*

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).

2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiendommer ikke er tilstede i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

Frøya kommune  
Postboks 71  
7261 SISTRANDA

Vår ref.  
Deres ref.

J.nr.  
Sistranda den 11. februar 2020  
Ansvarlig advokat: Terje Svendsen

## **KLAGE PÅ VEDTAK OM IGANGSETTELSE – BRYGGE MED KAIFRONT – GNR. 66, BNR. 68**

Undertegnede representerer Geir Grønskag og Birger Nøstvold, som henholdsvis er eiere av gnr. 66, bnr. 60 og bnr. 66, bnr. 183. Det vises til Frøya kommunes vedtak om igangsettelse datert 17.01.2020 som påklages i sin helhet. Klagen er innsendt rettidig.

Det bes om at klagen gis oppsettende virkning.

Vedtaket påklages på følgende bakgrunn:

Det gjøres gjeldende at vedtaket har flere alvorlige saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for vedtaket innhold. Vedtaket må følgelig bli opphevet.

### **Forholdet til kommuneplanens arealdel:**

Det må legges til grunn at slik søknaden er utformet så er det flere bestemmelser om brygger i arealplanen som ikke er oppfylt. Søknadens opplysninger om BYA kan ikke være riktig. I beregningen av BYA skal også veranda (platt) som er over 0,5 meter over bakken være medregnet. Legger derfor til grunn at BYA bør være vesentlig høyere enn 65,3 m2 som angitt i søknaden. I § 28.3 i bestemmelsen til arealplanen er det oppgitt at brygge tillates oppført med størrelse inntil 100 m2, uten at det er angitt om dette er BYA eller BRA. Dersom bestemmelsen er ment til å omfatte BRA må også annen etasje i bygge medregnes og da blir nok arealgrensen på 100 m2 overskredet og da ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Tiltaket vil da kreve dispensasjon.

Videre kan en ikke se at forholdet mellom bygges lengde og bredde, samt intervall for gesimshøyde i bestemmelsene til arealplanen § 28.3 er oppfylt. Også her må det foretas dispensasjonsvurdering før det kan gis tillatelse.

**Tegningsgrunnlaget:**

Når det gjelder kommunens argumentasjon i forhold tegningsgrunnlaget kan en vanskelig bli annet enn forvirret. I utgangspunktet argumenteres det for at tegningsgrunnlaget er godt nok mens det selve i vedtaket stilles krav om oppdatert og målsatte tegninger skal oversendes kommunen ved søknad om midl. brukstillatelse eller ferdigattest.

Når det stilles et krav om oppdaterte tegninger når tiltaket er ferdigstilt, må dette være den klareste indikasjon på at eksisterende tegningsgrunnlag er mangelfullt. Det er sterkt urovekkende når Frøya kommune bevisst legger opp til at naboer og kommunen selv må vurdere tiltaket før bygging på mangelfullt grunnlag, mens det settes krav om et nytt fullstendig tegningsgrunnlag etter bygging er utført. Tegningsgrunnlaget har nettopp sin hovedfunksjon før tiltaket iverksettes og skal danne grunnlag for å vurdere om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven, samt det skal bidra til at saken er best mulig opplyst før vedtak fattes.

Når dette skal sendes inn i ettertid kan det ikke anses som at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om bl.a. reglene i plan- og bygningslovens §§ 29- 1 og 29-2 er oppfylt. Det kan heller ikke legges til grunn at kravet i forvaltningslovens § 17 om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak fattes.

Det foreliggende tegningsgrunnlaget er relativt forvirrende og mangelfullt. Det foreligger for eksempel ingen fullverdige fasadetegninger, da verken vinduer eller port er inntegnet. Det medfører at for eksempel verken vindusutforming eller utforming av port fremgår. En kan heller ikke se at dette er beskrevet i tekst.

Det fremgår av pbl § 21-2, 1. ledd, 2 pkt. at søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden. I medhold av paragrafens siste ledd har departementet gitt forskrifter om bl.a. søknadsdokumentasjon.

I forskrift om byggesak (SAK) § 5-4 er det opplistet hvilke opplysninger som er relevante ved søknad. I det foreliggende tilfelle kan en ikke se at kravet til ivaretagelse av arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter i punkt f) er ivaretatt.

En kan heller ikke se at det er redegjort for at kravet i punkt g) er ivaretatt ved at det ikke er redegjort for tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur – eller miljøforhold. Konstruksjonen er en brygge i 2 etasjer som skal plasseres på pilarer på med inntil 3,4 meters høyde. Når en har kunnskap om forhistorien til bygget som var plassert på eiendommen tidligere, som ble tatt av vind og stormflo, bør det stilles visse krav til både til utføringen og til de som skal utføre arbeidet. Når en stor plattform på 8 x 11 meter plasseres på tynne pilarer med en diameter på 20 cm, bør det foreligge beregninger som tilsier at dette er tilstrekkelig i forhold de sterke naturkreftene de kan utsettes for og til de som skal utføre arbeidet. Tiltakshaver argumenterer selv for i vedlegg B-3 til søknaden for liggende kledning bl.a. på grunn av bedre vindtetting, da det er vindfullt på øya.

Videre fremstår den fotomontasjer som er vedlagt søknaden, vedlegg B-4, å være misvisende. Sammenholdes denne med fotomontasjer innsendt av Grøniskag som fremgår

som vedlegg C-26 og C-27 til søknaden vil forskjellene være tydelige. C-27 angir hvordan Grønskag mener tiltaket blir ut fra mål oppgitt i tegninger i byggesøknaden. På bilde C-26 monterte Grønskag en ramme etter mål i tegningene og plasserte den omtrent der det var angitt at brygga skal stå, med utgangspunkt i kotehøyde tre meter. Grønskag sin hensikt med fremstillingen i C-26 og C-27 var å vise at tiltakshavers fremstillingen i B-4 ikke kunne være i samsvar med oppgitte mål i søknaden og samtidig underbygge hans påstand om at beslutningsgrunnlaget er for dårlig til å legge til grunn for et positivt vedtak.

Ettersom B-4 heller ikke er målsatt har denne montasjen stort sett ikke annen verdi enn å være et glansbilde av tiltakshavers prosjekt som vanskelig kan stemme overens med de mål som ellers er oppgitt i søknaden.

Det fremgår av forhåndskonferanse at mønehøyden ikke vesentlig skal fravike nærliggende bebyggelse – bilag Q2 til søknaden. Det er en stor mangel med søknaden da det ikke er redegjort for hva mønehøyden på omkringliggende bebyggelse er og hvordan den omsøkte brygga kommer ut i forhold til dette.

Vanlige avklaringer som bygges plassering i terreng og forholdet til eksisterende bebyggelse er dermed ikke tilfredsstillende avklart. Hensynet til sol, lys og utsikt for naboeiendommen blir dermed heller ikke tilfredsstillende vurdert jfr. beskrivelsene til § 29-4 i rundskriv H 2015-8.

#### **Ansvarsrett:**

Tiltaket er av Frøya kommune unntatt kravet for ansvarsrett med begrunnelsen av det er klart unødvendig iht. plan- og bygningslovens § 23-1. Av kommunens saksutredning fremgår det at tiltakshaver har opplyst at de ønsker at støping av fundamenter og oppsetting av platting skal foretas av foretak.

Naboene stiller seg undrende til hvilken verdi denne opplysningen skal tillegges. Det fremstår som at kommunen tillegger denne opplysningen vekt, uten at det klargjøres om de samtidig anser tiltaket å være av en slik karakter at spesialkompetanse er nødvendig. Som det fremgår ovenfor bør det stilles krav til materialvalg, dimensjonering og utførelse når det gjelder fundamentet for bygget, særlig på bakgrunn av historikken med at storm og stormflo har tatt tidligere bygning på stedet. Om tiltakshaver har et ønske om å bruke et foretak til denne jobben blir det med en slik saksbehandling ikke stilt krav verken til kompetansen til de som skal utføre jobben eller hvordan den skal utføres. Når plan- og bygningslovens hovedregel er at det skal foreligge ansvarsretter, hvorfor skal en da ikke benytte seg av muligheten til å kreve dette dersom det er usikkerhet rundt tiltaket. Også tiltakshaver vil ovenfor eventuelle utførende være i bedre rettslig situasjon dersom det blir stilt krav om ansvarsretter. Det fremgår videre av teksten i saksutredningen at oppsetting av platting skal foretas av foretak, men det er ikke satt noe vilkår om dette i selve vedtaket. Det vil med andre ord ikke foreligge krav til at dette blir gjort og heller ingen kontrollmulighet i ettertid.

Naboene er ikke enig i kommunens vurdering om at omsøkte tiltak fremstår som en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle og at tiltaket har store likheter med bygninger som etter SAK 10 § 3-1 b) kan forestås av tiltakshaver. Av kommunens tidligere omgjorte vedtak fremgikk det at kommunen bygget sin avgjørelse om fritak fra ansvarsrett på plan- og bygningslovens § 20-4. Av det siste vedtaket fremgår det imidlertid at det er hjemlet i plan- og bygningslovens § 23-1.

Det fremgår imidlertid av plan- og bygningslovens § 20-3 at søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger av §§ 20-4 til 20-8. Kommunen har i sin saksbehandling ikke synliggjort at det foreligger unntak som følger av §§ 20-4 til 20-8 og det anføres på den bakgrunn at det foreligger feil i lovanvendelsen.

Under enhver omstendighet kan en vanskelig se tiltaket er av en slik karakter at det bør unntas for ansvarsrett og foretas av tiltakshaver. Tiltaket er går ikke under reglene i § 20-4, bokstav a) til d). Heller ikke § 20-4 e) kan anses å være anvendelig på forholdet. Det kan være naturlig å se hen til reglene i Byggesaksforskriften (SAK 10) når en foretar denne vurderingen. Det fremstår som at både størrelsen på BYA og BRA overstiger de størrelser på bygninger som beskrives som mindre tiltak på bebygd eiendom i SAK § 3-1. Bygges underbygning som beskrevet ovenfor og det forhold at bygget har to etasjer medfører at det i tillegg bør legges til grunn en strengere vurdering bare pga. av disse forhold.

#### **Adkomst:**

Etter plan- og bygningsloven § 21-6 er det først når det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, at bygningsmyndighetene kan avvise søknaden. Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Av kommunens saksfremlegg fremgår det at tiltakshaver har opplyst at adkomst ikke endres og at det vises til veirett via opparbeidet sti over eiendommen gnr. 66/60 som allmenheten benytter. Det må i denne sammenheng gjøres oppmerksom på at det er adkomsten til eiendommen bnr. 66, bnr. 68 som må legges til grunn i vurderingen. Hele hensikten med bestemmelsen er at adkomsten til bebyggelsen skal være sikret for fremtiden. I det foreliggende tilfelle har ikke eiendommen bnr. 66, bnr. 68 noen adkomstrettighet over gnr. 66, bnr. 60. Det fremgår imidlertid av lovteksten at det er tiltakshaver som skal ha de privatrettslige nødvendige rettigheter.

I saksfremlegget kan vi lese at det foreligger adkomstrett for gnr. 66/152 og 66/144 over 66/60. Det må for det første gjøres oppmerksom på at ingen av disse eiendommen eies av tiltakshaver. Til tross for at tiltakshaver påberoper seg en rett til å bo på disse eiendommene vil eiendomsforholdene og bruksrettsforholdene på disse eiendommen kunne endres over natta og gir på sikt ingen varig adkomstrett for bnr. 68. Noen bruksrett er heller ikke dokumentert.

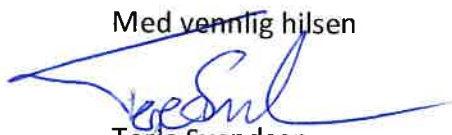
For det andre gjøres det oppmerksom på at eierne av 66/144 har begjært om en rettsutredning om hvor adkomsten fra 66/144 går til sjøen. Dersom denne er så opplagt som det gis inntrykk av burde det være helt unødvendig. Den adkomstrett 66/152 har går til en bygning som ikke grenser til denne eiendommen og kan uansett ikke danne grunnlag for en adkomst til bnr. 68. Dersom vurderinger av adkomst skulle vurderes på det grunnlag som er angitt i saksfremlegget, vil det medføre at enhver kunne påberope seg en bruksrett gjennom tilfeldige venner og kjente som var eiere av en annen eiendom

Ut ifra det ovenstående må det legges til grunn at eiendommen gnr. 66/68 ikke har tilstrekkelig sikret adkomst over 66/60, det foreligger heller ikke dokumentasjon på at tiltakshaver har nødvendige rettigheter gjennom eiendommer som er i annen manns eie. De rettigheter disse eiendommene evt. har er ikke tilstrekkelig dokumentert og går uansett ikke frem til eiendomsgrensen til 66/68. Det foreligger dermed ikke nødvendig sannsynlighetsovervekt og søknaden bør avvises.

Som det fremgår ovenfor må det antas å foreligge flere alvorlige saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket bør oppheves.

Imøteser deres snarlige behandling av klagen.

Med vennlig hilsen



Terje Svendsen  
Advokat

**Fra:** Terje Svendsen [ts@stokholmsvendsen.no]  
**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]  
**Kopi:**  
**Sendt:** 11.02.2020 08:28:02  
**Emne:** Klage på vedtak  
**Vedlegg:** 1251\_001.pdf

Vedlagt følger klage på vedtak om igangsettelse - brygge med kaifront på gnr. 66, bnr. 68.

Klagen blir i tillegg sendt med ordinær post.

Imøteser deres snarlige behandling.

Med vennlig hilsen

Terje Svendsen

Advokat

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS  
Rådhusgata 8 C  
Postboks 71  
7261 Sistranda  
Telefon +47 72 44 90 50

Tlf. Terje Svendsen 90 99 02 44  
Mail: ts@stokholmsvendsen.no  
Org.nr. 914 993 431  
Bankgiro: 4212.04.57890  
www.stokholmsvendsen.no



postmottak@stokholmsvendsen.no <postmottak@stokholmsvendsen.no> skrev følgende den 11.02.2020, 08:15:

**Fra:** Birger Nøstvold [birger.nostvold@vibo.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]; Andrea Øiahals Slungård  
[Andrea.Oiahals.Slungard@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 28.01.2020 13:08:49

**Emne:** VS: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED  
KAIFRONT

**Vedlegg:** GNR 66 BNR 68\_ IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED  
KAIFRONT.PDF

Hei!

Jeg kan ikke akseptere at det blir satt opp et bygg på gjeldende tomt, kommer tilbake med begrunnelse på senere tidspunkt.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: tirsdag 21. januar 2020 08:51

Til: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

Emne: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-57 Løpenr: 487/20

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokument.

GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT (20001764.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning



Sølvi Knutsen Kulsås  
Postboks 24  
5341 Straume

|                   |                 |                     |                  |                       |
|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Deres ref.</i> | <i>Vår ref.</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Sted, dato</i>     |
|                   | ANSL/487        | 19/661              | GNR 66/68        | Sistranda, 17.01.2020 |

## **GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE BRYGGE MED KAIFRONT**

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 07.03.2019. Etter klagebehandling hos Fylkesmannen i Trøndelag er igangsettingstillatelse av 21.06.2019 opphevet og returnert til kommunen for ny behandling. Kommunen har i dette vedtak behandlet saken på nytt.

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Eiendom:       | Gnr. 66 Bnr. 68                          |
| Tiltakets art: | Brygge med kaifront                      |
| Tiltakshaver:  | Sølvi Knutsen Kulsås, PB 24 5341 Straume |

### **Rettsgrunnlag:**

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

### **VEDTAK OG VILKÅR:**

I medhold av pbl. §§ 20-3 jfr. 20-1, og i samsvar med søknad, gis det igangsettingstillatelse til oppføring av brygge med kaifront på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres med stående kledning
2. Tiltaket kan oppføres med inntil to firedelte vinduer inntil tre veggflater. Hvert med størst lysmål 1m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde.
3. Bryggen tillates ikke innredet for beboelse eller varig opphold.
4. Oppdaterte og målsatte tegninger som viser «som bygget» skal oversendes kommunen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
5. Det gis unntak fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring jfr. pbl. § 23-1.

### **Planstatus:**

Tiltaket omfattes av kommuneplanenes arealdel (planid: 5014201809) og befinner seg i et område som er avsatt til annen type bebyggelse og anlegg, samt kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsliv. Deler av tiltaket, herunder kaifront er ikke i tråd med planformålet og dette utløser krav om dispensasjonsbehandling.

Det er gitt dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 (kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsliv) og pbl. § 1-8 som omsøkt i vedtak av 13.06.2019 fattet av Hovedutvalget for forvaltning i sak 99/19. Det ble ikke gitt dispensasjon fra KPA pkt. 3.10 vedr. utforming som omsøkt. Det er stilt vilkår om utforming iht. KPA pkt. 3.10 i denne tillatelsen.

**Nabovarsel:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. pbl. § 21-3. Det er innkommet merknader fra nabo Geir Johnny Grønskag eier av 66/60 og Birger Odin og Gerd Oddny Nøstvold eier av 66/183. Tiltakshaver har tatt deler av merknadene til følge og redusert høyden på tiltaket.

Nabomerknadene knytter seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel.

Et nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket, herunder hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Nabo med gnr. 66 bnr. 60 peker i sin merknad på at det er vanskelig å ta stilling til tiltaket utfra oversendte tegninger. Kommunen har vurdert innkommende tegningsgrunnlag godt nok til å kunne ta en beslutning. Kommunen forutsetter at nabo med gnr. 66 og bnr. 60 er forelagt det samme tegningsgrunnlaget.

Kommunen har ved vurdering av dispensasjonssøknaden tatt stilling til hvorvidt tiltaket medfører en privatisering av området, herunder hindrer alminnelig ferdsel. Kommunen er kommet til at tiltaket ikke vil medføre ytterligere privatisering, dette med bakgrunn i at området er bebyggt med flere naust og brygger.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jfr. pbl. § 29-2.

Regler og retningslinjer knyttet til utforming av bygg i strandsonen er tatt inn i kommuneplanenes bestemmelser. Ved behandling av innkommende søknader er disse reglene førende for kommunenes vurderinger. Kommunen har ved vurdering av innkommet søknad om tillatelse til tiltak satt inn vilkår knyttet til utforming. Tiltakets størrelse er vurdert å være i tråd med bestemmelser nedfelt i lov og kommuneplan.

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen jfr. pbl. § 29-4. Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønske imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer.

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringingende miljø at kommunen kan utøve «kan» skjønnnet etter pbl. § 29-4.

Tiltaket ble redusert for å imøtekomme naboens protester. Kommunen kan ikke se at tiltaket, slik det er omsøkt, vil medføre betydelig ulempe for naboene i form av forringelse av utsikt. Ved vurderingen er det lagt vekt på at søker har imøtekommet merknadene ved å redusere tiltakets høyde, samt at området tiltaket ønskes oppført er avsatt til bebyggelse og at tiltaket for øvrig er i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Da pbl. er en rettighetslov, i den forstand at en borger har et 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 er kommunen kommet til at nabomerknadene ikke tas til følge.

**Adkomst:**

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jfr. pbl. § 27-4.

Vei som er åpen for alminnelig ferdsel er i hovedsak offentlig veg, herunder kommunal veg og fylkesveg. Byggetomta har i dette tilfellet atkomst til offentlig veg (Gjæsingen) over annen manns eiendom.

I de tilfeller atkomsten til offentlig veg ligger over annen manns grunn må atkomsten være sikret privatrettslig ved tinglyst dokument eller sikret på annen måte som kommunen, basert på skjønn godtar som tilfredsstillende.

Ordlyden «sikret» innebærer at retten må være privatrettslig urokkelig, herunder at det ikke er noen tvil om at en har denne rettigheten, se Bygningslovskomiteen 1960 innstilling s. 149.

Tiltakshaver har i søknaden opplyst at atkomst ikke endres. Tiltakshaver viser til veirett via opparbeidet vei/sti over eiendom 66/60 som allmennheten benytter. Videre viser tiltakshaver til atkomst til byggetomta via sjøveien.

Det foreligger tinglyst veirett ned til sjøen for eiendom 66/152 og 66/144 over eiendom 66/60. Tiltakshaver viser til at hun har rett til å bo på nevnte eiendommer, da disse eies av familiemedlemmer. Tiltakshaver viser til skylddelingsforretning, dagbokført 5.november 1929 hvor det fremgår at:

*«Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes»*

Kommunen er kommet til at atkomst til byggetomta er sikret ved tinglyst dokument. Kommunen har ikke tatt stilling til hvor på eiendom 66/60 atkomsten ligger, dette til orientering. Kommunen er videre kommet til at atkomst til byggetomta også er sikret på annen måte, da tiltakshaver har atkomst til byggetomta via sjøveien.

#### **Ansvarsrett:**

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig jfr. pbl. § 23-1. Det følger av forarbeidene at intensjonen var å ta ut ordet «klart», slik at lovteksten samsvarer med gjeldende rett, se Prop. 122 L (2009-2010) kap. 2.9. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift, hvor oppgavene er teknisk sett er enkle, bruksendringer som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider og rivning av mindre bygninger som garasjer.

Omsøkt tiltak er en frittliggende bygning på ubebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse skal oppføres med to etasjer. Bygningens bebygde areal er 65,3m<sup>2</sup> og mønehøyde er 4,75m. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver har i sin dispensasjonssøknad redegjort for lokale forhold som har betydning for hvor bygningen bør plasseres, tiltakshaver har opplyst at de vil ha høyde for spring- og stormflo ved å plassere bygningen 3moh. I etterkant av klagebehandlingen har tiltakshaver opplyst at de ønsker at støpning av fundament (plillarer) og oppsetting av platting skal forestås av et foretak.

Omsøkt tiltak fremstår for kommunen å være en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Tiltaket har etter kommunenes syn store likheter med bygninger som etter SAK10 § 3-1 bokstav b kan forestås av tiltakshaver. Tiltak etter denne bestemmelsen kan underbygges med kjeller, hvilket etter kommunens syn fremstår mer komplisert enn bygging av loft.

Kommunen er etter dette kommet til at det kan unntas fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring. Dette begrunnes i hovedsak med at omsøkt tiltak er en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Kommunen har også lagt vekt på at tiltaket ikke skal brukes til beboelse, samt at bygget er i tiltaksklasse 1.

**Annen myndighet:**

Tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra Fylkeskommunen i Trøndelag etter forskrift Froan naturreservat og landskapsvernområdet med tilhørende dyrelivsfredning. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak av 08.04.2019 fattet av Fylkesmannen i Trøndelag (deres ref. 2019/4207). Kommunen viser for øvrig til vedtaket og vilkårene i sin helhet.

**ALMINNELIG BESTEMMELSER:****Ferdigattest:**

Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10. Dersom tiltaket tas i bruk uten nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan dette medføre sanksjoner iht. pbl. kap. 32.

**Bortfall av tillatelse:**

Alt arbeid må igangsettes senest tre år etter at tillatelsen er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn to år, jfr. pbl. § 21-9. Fristen forlenges ikke.

**Myndighet:**

Saken er behandlet som sak nr. 4/20 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester.

*Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse 19/661 benyttes.*

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for allmenne og tekniske tjenester for behandling. Klageinstansen er her Fylkesmannen i Trøndelag.

**Rett til innsyn:**

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.

<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

**Har du spørsmål?**

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf: 72 46 32 00 eller e-post:

[postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no)

Med hilsen

Frøya kommune

Andrea Øiahals Slungård

Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:

Grønskag, Geir  
Nøstvold, Birger

**Fra:** Birger Nøstvold [birger.nostvold@vibo.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 23.01.2020 14:34:21

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT

**Vedlegg:** IMG\_3791.JPG; IMG\_3789.JPG

Hei Andrea!

Sender deg noen bilder over endringer som ble gjort på tomta 66/68. i sommer.  
Er det fritt frem å lage seg båtoppsett det det måtte passe oss?

Ellers så vil jeg komme tilbake vedrørende IG, som jeg er veldig imot på et senere tidspunkt !!

Ha en fin dag.

Birger

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: tirsdag 21. januar 2020 08:51

Til: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

Emne: GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-57 Løpenr: 487/20

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokument.

GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE - BRYGGE MED KAIFRONT (20001764.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning









CBT 931





Sølvi Knutsen Kulsås  
Postboks 24  
5341 Straume

|                   |                 |                     |                  |                       |
|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Deres ref.</i> | <i>Vår ref.</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Sted, dato</i>     |
|                   | ANSL/487        | 19/661              | GNR 66/68        | Sistranda, 17.01.2020 |

## **GNR 66 BNR 68: IGANGSETTINGSTILLATELSE BRYGGE MED KAIFRONT**

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 07.03.2019. Etter klagebehandling hos Fylkesmannen i Trøndelag er igangsettingstillatelse av 21.06.2019 opphevet og returnert til kommunen for ny behandling. Kommunen har i dette vedtak behandlet saken på nytt.

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Eiendom:       | Gnr. 66 Bnr. 68                          |
| Tiltakets art: | Brygge med kaifront                      |
| Tiltakshaver:  | Sølvi Knutsen Kulsås, PB 24 5341 Straume |

### **Rettsgrunnlag:**

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

### **VEDTAK OG VILKÅR:**

I medhold av pbl. §§ 20-3 jfr. 20-1, og i samsvar med søknad, gis det igangsettingstillatelse til oppføring av brygge med kaifront på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres med stående kledning
2. Tiltaket kan oppføres med inntil to firedelte vinduer inntil tre veggflater. Hvert med størst lysmål 1m<sup>2</sup>. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde.
3. Bryggen tillates ikke innredet for beboelse eller varig opphold.
4. Oppdaterte og målsatte tegninger som viser «som bygget» skal oversendes kommunen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
5. Det gis unntak fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring jfr. pbl. § 23-1.

### **Planstatus:**

Tiltaket omfattes av kommuneplanenes arealdel (planid: 5014201809) og befinner seg i et område som er avsatt til annen type bebyggelse og anlegg, samt kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsliv. Deler av tiltaket, herunder kaifront er ikke i tråd med planformålet og dette utløser krav om dispensasjonsbehandling.

Det er gitt dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 (kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsliv) og pbl. § 1-8 som omsøkt i vedtak av 13.06.2019 fattet av Hovedutvalget for forvaltning i sak 99/19. Det ble ikke gitt dispensasjon fra KPA pkt. 3.10 vedr. utforming som omsøkt. Det er stilt vilkår om utforming iht. KPA pkt. 3.10 i denne tillatelsen.

**Nabovarsel:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. pbl. § 21-3. Det er innkommet merknader fra nabo Geir Johnny Grønskag eier av 66/60 og Birger Odin og Gerd Oddny Nøstvold eier av 66/183. Tiltakshaver har tatt deler av merknadene til følge og redusert høyden på tiltaket.

Nabomerknadene knytter seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel.

Et nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket, herunder hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Nabo med gnr. 66 bnr. 60 peker i sin merknad på at det er vanskelig å ta stilling til tiltaket utfra oversendte tegninger. Kommunen har vurdert innkommende tegningsgrunnlag godt nok til å kunne ta en beslutning. Kommunen forutsetter at nabo med gnr. 66 og bnr. 60 er forelagt det samme tegningsgrunnlaget.

Kommunen har ved vurdering av dispensasjonssøknaden tatt stilling til hvorvidt tiltaket medfører en privatisering av området, herunder hindrer alminnelig ferdsel. Kommunen er kommet til at tiltaket ikke vil medføre ytterligere privatisering, dette med bakgrunn i at området er bebyggt med flere naust og brygger.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jfr. pbl. § 29-2.

Regler og retningslinjer knyttet til utforming av bygg i strandsonen er tatt inn i kommuneplanenes bestemmelser. Ved behandling av innkommende søknader er disse reglene førende for kommunenes vurderinger. Kommunen har ved vurdering av innkommet søknad om tillatelse til tiltak satt inn vilkår knyttet til utforming. Tiltakets størrelse er vurdert å være i tråd med bestemmelser nedfelt i lov og kommuneplan.

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen jfr. pbl. § 29-4. Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønske imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer.

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringingende miljø at kommunen kan utøve «kan» skjønnnet etter pbl. § 29-4.

Tiltaket ble redusert for å imøtekomme naboens protester. Kommunen kan ikke se at tiltaket, slik det er omsøkt, vil medføre betydelig ulempe for naboene i form av forringelse av utsikt. Ved vurderingen er det lagt vekt på at søker har imøtekommet merknadene ved å redusere tiltakets høyde, samt at området tiltaket ønskes oppført er avsatt til bebyggelse og at tiltaket for øvrig er i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Da pbl. er en rettighetslov, i den forstand at en borger har et 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 er kommunen kommet til at nabomerknadene ikke tas til følge.

**Adkomst:**

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende jfr. pbl. § 27-4.

Vei som er åpen for alminnelig ferdsel er i hovedsak offentlig veg, herunder kommunal veg og fylkesveg. Byggetomta har i dette tilfellet atkomst til offentlig veg (Gjæsingen) over annen manns eiendom.

I de tilfeller atkomsten til offentlig veg ligger over annen manns grunn må atkomsten være sikret privatrettslig ved tinglyst dokument eller sikret på annen måte som kommunen, basert på skjønn godtar som tilfredsstillende.

Ordlyden «sikret» innebærer at retten må være privatrettslig urokkelig, herunder at det ikke er noen tvil om at en har denne rettigheten, se Bygningslovskomiteen 1960 innstilling s. 149.

Tiltakshaver har i søknaden opplyst at atkomst ikke endres. Tiltakshaver viser til veirett via opparbeidet vei/sti over eiendom 66/60 som allmennheten benytter. Videre viser tiltakshaver til atkomst til byggetomta via sjøveien.

Det foreligger tinglyst veirett ned til sjøen for eiendom 66/152 og 66/144 over eiendom 66/60. Tiltakshaver viser til at hun har rett til å bo på nevnte eiendommer, da disse eies av familiemedlemmer. Tiltakshaver viser til skylddelingsforretning, dagbokført 5.november 1929 hvor det fremgår at:

*«Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes»*

Kommunen er kommet til at atkomst til byggetomta er sikret ved tinglyst dokument. Kommunen har ikke tatt stilling til hvor på eiendom 66/60 atkomsten ligger, dette til orientering. Kommunen er videre kommet til at atkomst til byggetomta også er sikret på annen måte, da tiltakshaver har atkomst til byggetomta via sjøveien.

#### **Ansvarsrett:**

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig jfr. pbl. § 23-1. Det følger av forarbeidene at intensjonen var å ta ut ordet «klart», slik at lovteksten samsvarer med gjeldende rett, se Prop. 122 L (2009-2010) kap. 2.9. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift, hvor oppgavene er teknisk sett er enkle, bruksendringer som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider og rivning av mindre bygninger som garasjer.

Omsøkt tiltak er en frittliggende bygning på ubebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse skal oppføres med to etasjer. Bygningens bebygde areal er 65,3m<sup>2</sup> og mønehøyde er 4,75m. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver har i sin dispensasjonssøknad redegjort for lokale forhold som har betydning for hvor bygningen bør plasseres, tiltakshaver har opplyst at de vil ha høyde for spring- og stormflo ved å plassere bygningen 3moh. I etterkant av klagebehandlingen har tiltakshaver opplyst at de ønsker at støpning av fundament (plillarer) og oppsetting av platting skal forestås av et foretak.

Omsøkt tiltak fremstår for kommunen å være en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Tiltaket har etter kommunenes syn store likheter med bygninger som etter SAK10 § 3-1 bokstav b kan forestås av tiltakshaver. Tiltak etter denne bestemmelsen kan underbygges med kjeller, hvilket etter kommunens syn fremstår mer komplisert enn bygging av loft.

Kommunen er etter dette kommet til at det kan unntas fra krav om ansvarsrett for områdene søknad, prosjektering og utføring. Dette begrunnes i hovedsak med at omsøkt tiltak er en enkel bygning hvor oppgavene teknisk sett er enkle. Kommunen har også lagt vekt på at tiltaket ikke skal brukes til beboelse, samt at bygget er i tiltaksklasse 1.

**Annen myndighet:**

Tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra Fylkeskommunen i Trøndelag etter forskrift Froan naturreservat og landskapsvernområdet med tilhørende dyrelivsfredning. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak av 08.04.2019 fattet av Fylkesmannen i Trøndelag (deres ref. 2019/4207). Kommunen viser for øvrig til vedtaket og vilkårene i sin helhet.

**ALMINNELIG BESTEMMELSER:****Ferdigattest:**

Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10. Dersom tiltaket tas i bruk uten nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan dette medføre sanksjoner iht. pbl. kap. 32.

**Bortfall av tillatelse:**

Alt arbeid må igangsettes senest tre år etter at tillatelsen er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn to år, jfr. pbl. § 21-9. Fristen forlenges ikke.

**Myndighet:**

Saken er behandlet som sak nr. 4/20 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester.

*Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse 19/661 benyttes.*

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for allmenne og tekniske tjenester for behandling. Klageinstansen er her Fylkesmannen i Trøndelag.

**Rett til innsyn:**

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.

<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

**Har du spørsmål?**

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf: 72 46 32 00 eller e-post:

[postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no)

Med hilsen

Frøya kommune

Andrea Øiahals Slungård  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:

Grønskag, Geir  
Nøstvold, Birger

**Fra:** post@kystverket.no [post@kystverket.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 17.12.2019 14:25:32

**Emne:** Uttalelse - Gnr 66 Bnr 67 - Frøya kommune - Trøndelag fylke - Brygge

**Vedlegg:**

Vi viser til brev datert 18.10.2019.

Kystverket er kystens samferdselsetat med ansvar for sikkerhet og framkommelighet i havner, leder og kystfarvann. En sentral aktør i forvaltningen og utviklingen av kystsonen, som arbeider målbevisst for å etablere gode navigasjonsforhold langs kysten, fremme en bærekraftig utvikling av kystsonen og derav bidra til en miljøretta og konkurransedyktig sjøtransport.

Søknaden blir av Kystverket vurdert opp mot formålet i Havne- og farvannsloven.

Så langt vi kan se er de omsøkte tiltak ikke til vesentlig hinder for generell ferdsel i området. Ut i fra ferdselsmessige hensyn har vi ikke innvendinger til at det gis dispensasjon/tillatelse.

For øvrig gjelder søknaden tiltak innenfor kommunens ansvarsområde jfr. havne- og farvannsloven §§ 7 og 9 og forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 om farleder.

**Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har for vår del ikke vesentlige merknader til tiltaket.**

Hilsen

**Odd Helge Hestholm**

rådgiver

Kystverket Midt-Norge

**KYSTVERKET**

Tlf: 70 16 01 82/ 997 11 528

Sentralbord: 07847

[www.kystverket.no](http://www.kystverket.no)

**Kystverkets visjon er å utvikle kysten og havområda til verdens sikreste og reneste**





Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 SISTRANDA

## Frøya kommune - vedtak i klagesak - byggesak - brygge med kaifront

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Klagen har ført fram.

Det vises til kommunens oversendelse av 18.10.2019.

Frode og Sølvi Kulsås (tiltakshaver) har i brev, mottatt hos kommunen 7.3.2019, søkt om oppføring av brygge med kaifront på gnr. 66 bnr. 68. Etter merknader fra naboer er tiltaket noe redusert.

Hovedutvalg for forvaltning har i sak 99/19 gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 4.5.11 og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Kommunens administrasjon har i vedtak av 21.6.2019 gitt igangsettingstillatelse til tiltaket.

Vedtaket om igangsettingstillatelse er påklaget av Birger Nøstvold (66/183) ved e-post datert 25.6.2019. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at den allmenne ferdselen på den ene siden av Gjæsinga blir kraftig rammet, det blir stilt spørsmål ved hvor veien til bygget skal gå og kommunen blir bedt om å besiktige området, da klager mener tillatelsen kun tar hensyn til søkers interesser.

Igangsettingstillatelsen er videre påklaget av Geir Grønskag (66/60) ved e-post datert 12.7.2019. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at tegningsgrunnlaget er utilstrekkelig og ikke viser hvor stor plass det omsøkte bygget vil ta og at det vil bli ruvende, spesielt ved fjære. Kommunen blir bedt om å dra på befaring, samt at det blir stilt spørsmål om hvor adkomsten til byggetomten fra land vil gå. Klager tillater ikke anleggstrafikk over sin eiendom.

Klagen har vært forelagt tiltakshaver som har gitt uttalelse i brev av 26.9.2019.

Hovedutvalget for forvaltning behandlet klagen i møte den 17.10.2019 og under sak nr. 136/19 har de holdt fast på det første vedtaket av 21.6.2019. I samsvar med pbl. § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.



Etter at saken ble oversendt fylkesmannen har kommunen fått oversendt ytterligere skriv fra Birger Nøstvold og Geir Grønsgag. Kommunen har oversendt dette til fylkesmannen for orientering i brev av 23.10.2019. Videre har kommunen den 28.10.2019 videresendt e-post fra Sølvi og Frode Kulsås.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

### **Fylkesmannens merknader:**

Vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.

#### *Tiltak og plangrunnlag*

Tiltaket er omtalt som brygge med kaifront. Ifølge saksdokumentene skal bygget være 7 meter bredt og 9 meter langt. Det skal ha en grunnflate på 65,3 m<sup>2</sup> og oppføres i to etasjer. Høyde fra bunnsvill til møne er oppgitt til 4,75 meter og gesims er oppgitt til 2,35 meter.

Byggverket er planlagt utført i et område som er omfattet av arealdel av kommuneplan for Frøya kommune. I planen er deler av området avsatt til annen type bebyggelse og anlegg, mens det resterende er lagt ut til kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder. Det er i tidligere vedtak gitt dispensasjon fra arealformål fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder og byggeforbudet i strandsonen. Kommunen har etter dette vurdert at nødvendige dispensasjoner er gitt.

#### *Fritak fra krav om ansvarlig foretak*

Etter pbl. § 20-3 skal søknad, prosjektering og utførelse av tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23. Det er likevel slik at kommunen kan gi tiltakshaver fritak fra hovedregelen med hjemmel i pbl. § 20-4.

Pbl. § 20-4 har følgende ordlyd:

Følgende tiltak er unntatt fra reglene i § 20-3:

- a) *mindre tiltak på bebygd eiendom*
- b) *alminnelige driftsbygninger i landbruket*
- c) *midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år*
- d) *opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m*
- e) *andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver*

Det er i utgangpunktet opp til kommunens skjønn å avgjøre om tiltaket skal kunne forstås av tiltakshaver selv. I den skjønnsmessige vurderingen må det ses hen til hvor komplisert tiltaket er, hvor det skal oppføres og tiltakshavers forutsetninger for å utføre tiltaket i samsvar med plan- og bygningsloven. Unntaket kan gjelde enkelte av funksjonene, slik at tiltakshaver eksempelvis kan søke selv og stå for utførelsen, men at han likevel pålegges uavhengig kontroll, eller alle funksjoner nevnt i pbl. § 20-3.

Fylkesmannen forstår kommunens vedtak slik at tiltakshaver her er fritatt fra bruk av ansvarlig foretak for alle funksjoner nevnt i pbl. § 20-3. Kommunen har hjemlet dette i pbl. § 20-4 bokstav e.



Når det gjelder bokstav e) er det i forarbeidene vist til at tiltak som kan være aktuelle er mindre tiltak på ubebygd eiendom. Som eksempel på aktuelle unntakstilfeller er det vist til at dette kan være søknader om bruksendring som ikke forutsetter søknadspliktige byggearbeider.

Når det gjelder hva som er å anse som mindre tiltak av faktiske byggearbeider er det ikke noen klar definisjon av dette. Hva som er ansett som et mindre tiltak etter bokstav a er imidlertid regulert i SAK10 § 3-1. Det må således kunne ses hen til hva som vil kunne tillates etter denne bestemmelsen for veiledning angående hva som i alle fall vil være innenfor størrelsesmessig. Etter bokstav a) er et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m<sup>2</sup> regnet som et mindre tiltak. Tilbygget kan være underbygget med kjeller. Etter bokstav b) kan en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m<sup>2</sup> omfattes av unntaket. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

I denne saken er grunnflate på bygget er 65,3 m<sup>2</sup>, i tillegg er areal i andre etasje der i alle fall noe må regnes med som bruksareal. Fylkesmannen er etter dette i tvil om bygningen er i tråd med hva som kan anses som et mindre tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a. Dette i seg selv utelukker ikke nødvendigvis at søknaden kan omfattes av unntaket i pbl. § 20-4 bokstav e, men som vist over er det flere elementer som skal vurderes når en slik tillatelse gis. Av kommunens vedtak går det i liten grad fram hvilke avveininger som er gjort utover at størrelsen på bygget er vurdert.

Fylkesmannen har merket seg at omsøkte bygg er plassert i umiddelbar nærhet til sjø. Etter § 28-1 har kommunen en plikt til å påse at grunn ikke bebygges dersom det ikke er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det stilles i denne sammenheng spørsmål ved om plasseringen og prosjekteringen her er vurdert opp mot kravene i TEK17 § 7-2 om sikkerhet mot flom og stormflo.

Etter dette finner fylkesmannen at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort i sitt vedtak at det her er forsvarlig at omsøkte tiltak i det hele kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Vedtaket må derfor oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.

Siden klagen er tatt til følge og saken må behandles på nytt ser ikke fylkesmannen det som hensiktsmessig å vurdere de øvrige klageanførselene på dette tidspunkt. Når det gjelder veiretten vil fylkesmannen likevel bemerke at kommunen bør vurdere omfanget av den anførte veiretten mer konkret og eventuelt ta uttrykkelig stilling til om de kan godta en annen løsning etter pbl. § 27-4 andre ledd. Det presiseres i denne sammenheng at fylkesmannen med dette ikke har tatt stilling til om veiretten eksisterer og eventuelt omfanget av denne.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og klagen har ført fram.

### **Fylkesmannens vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, finner fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak av 21.6.2019. Saken blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nevnt ovenfor.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.



Eventuelle krav om sakskostnader må fremsettes innen 3 uker etter at dette brevet ble mottatt. Kravet skal avgjøres av fylkesmannen, jf. forvaltningsloven § 36.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)  
seksjonsleder juridisk  
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Holand Sjøli  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

|                      |                           |      |             |
|----------------------|---------------------------|------|-------------|
| Sølvi Knutsen Kulsås | Postboks 24, 5341 Straume | 5355 | KNARREVIK   |
| Frode Kulsås         | Postboks 24, 5341 Straume | 5355 | KNARREVIK   |
| Birger Odin Nøstvold | Løkkenveien 76            | 7332 | LØKKEN VERK |
| Geir Johnny Grønskag | Karlsengveien 91          | 7140 | OPPHAUG     |

# Saksprotokoll

**Utvalg:** Hovedutvalg for forvaltning

**Møtedato:** 17.10.2019

**Sak:** 163/19

**Arkivsak:** 19/661

## **SAKS PROTOKOLL - GNR 66 BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK- IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYTT BYGG, IKKE BOLIGFORMÅL, BRYGGE MED**

### **Vedtak:**

**Klagen tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Trondheim Havn for uttalelse etter havne- og farvannsloven.**

**Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.**

**Enstemmig.**

### **Behandling:**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Aimée Leistad  
**Arkivsaksnr.:** 19/661

**Arkiv:** GNR 66/68

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 66 BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK- IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV NYTT BYGG, IKKE BOLIGFORMÅL, BRYGGE MED KAIFRONT

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Trondheim Havn for uttalelse etter havne- og farvannsloven.

Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

- 1.Søknad med vedlegg, 7.mars 2019
- 2.Vedtak fra Fylkesmannen i Trøndelag, 8.april 2019
- 3.Dispensasjonsvedtak, 14.juni 2019
- 4.Igangsettingstillatelse, 21.juni 2019
- 5.Klage fra Birger Nøstvold, 25.juni og
- 6.Klage fra Birger Nøstvold 11.juli 2019
- 7.Klage fra Geir Grønskag, 12.juli 2019
- 8.Orienteringsbrev fra kommunen oversendt tiltakshaver, 25.september 2019
- 9.Tiltakshavers uttalelse til klagene, 26.september 2019
- 10.Vedtak- oppsettende virkning ikke tas til følge, 4.oktober 2019

### Forkortelser:

Pbl- Plan- og bygningsloven  
FMT- Fylkesmannen i Trøndelag  
KPA- Kommuneplanens arealdel  
Fvl- Forvaltningsloven

### Saksopplysninger:

Søknad om oppføring av brygge med kaifront, samt søknad om dispensasjon fra KPA pkt 4.5.11 og pbl § 1-8, på eiendom med gnr 66 og bnr 68 på Gjæsingen ble mottatt hos

kommunen 7.mars 2019. Søker er hjemmelshavere til eiendommen, Frode og Sølvi Kulsås. Søknaden er nabovarslet og det er innkommende merknader fra nabo Geir Grønskag, eier av eiendom 66/60, og Gerd Nøstvold og Birger Nøstvold, eier av eiendom 66/183.

Merknadene knyttet seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel.

På bakgrunn av nabomerknadene, valgte søker derfor å endre størrelsen på tiltaket. De valgte å redusere tiltakets bredde fra 8 meter til 7 meter. Lengden på tiltaket økes fra 8 meter til 9 meter. Gesimsen reduseres fra 2,7 meter til 2,35 meter og høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra 6,75 meter til 4,75 meter.

Søknaden ble den 14.mars 2019 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse etter forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

FMT ga i vedtak av 8. april 2019 tillatelse til oppføring av brygge innenfor Froan landskapsvernområde.

Saken ble ikke oversendt andre myndigheter.

I vedtak av 13.juni 2019 ble det gitt dispensasjon fra KPA pkt 4.5.11 og pbl § 1-8 som omsøkt.

Dispensasjonen er begrunnet med at

*«Det omsøkte tiltaket ligger lokalisert sør-øst på Gjæsinga. Området består av spredt bebyggelse, og det er etablert naust og brygger i nærheten av omsøkte tiltak. Tiltaket ligger delvis utenfor område som er avsatt til naust/sjøhus. Sjøområdet utenfor naustområdet er avsatt til kombinasjonsformål i sjø og vassdrag, og det er ikke tillatt med tiltak i dette planformålet.*  
*Studerer man kartet ser man at det er uoverensstemmelse med faktisk og inntegnet kystkontur. Dette resulterer i at planformålene som grenser til kystkonturen, faktisk ikke følger kystkontur. Deler av området som ligger som formål i sjø, er i dette tilfellet landareal.*  
*Tiltakets funksjon gjør at det er nødvendig å trekke tiltaket ned mot sjø, slik at det er tilstrekkelig med dybde i sjø for at den skal være funksjonell.*  
*Som tidligere nevnt er det i området spredt bebyggelse og ved sjøen flere naust/brygger, slik at det i dette tilfellet ikke vil bli noen ytterligere privatisering av området.»*

Nabomerknadene ble behandlet i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse til tiltaket. Igangsettingstillatelse ble gitt 21. juni 2019 i samsvar med søknaden.

I kommunens vurdering av nabomerknadene er det lagt vekt på at kommunen anser innsendte tegninger som godt nok grunnlag til å fatte beslutning. Anmerkningen om den alminnelige ferdsel ble vurdert i dispensasjonssaken. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak medfører ytterligere privatisering av strandsonen da området allerede er bebyggt med flere naust og brygger.

Det opplyses i søknaden at adkomsten til tomten ikke endres, kommunen legger dette til grunn. Tiltakets størrelse er vurdert til å være i tråd med bestemmelsene nedfelt i lov og i kommuneplan. Tiltaket ble nabovarslet i to omganger, da søker valgte å redusere høyden på tiltaket for å imøtekomme naboers merknader. Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboer i form av forringelse av utsikt. Videre er det vurdert at tiltaket faller inn under arealformålet for området.

Kommunen har etter dette vurdert søknaden å være fullstendig og i tråd med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen mottok klage på igangsettingstillatelsen fra Birger Nøstvold den 25.juni 2019 og 11. juli 2019.

Han anfører i hovedsak at den allmenne ferdsel på denne delen av Gjæsinga blir kraftig rammet og at det ikke foreligger adkomstvei til tomten. Klager ber om at kommunen kommer utover på befaring.

Den 12. juli mottar kommunen en klage på igangsettingstillatelsen fra Geir Grønskag. Klager anfører at omsøkt tiltak plassert på kote 3, vil fremstå som rene «Eiffeltårnet» sett fra sjøsiden ved fjære sjø. Og at målene oppgitt i søknaden ikke harmonerer med innsendte skisser. Også her bemerkes adkomsten til tomten som ifølge klager «enten må gå over trappa mi eller gjennom hagen til to andre naboer».

#### **Klagefrist og klageinteresse:**

Klagene er fremsatt rettidig og som rettighetshavere i området anses klagere å ha rettslig klageinteresse, jf fvl §§ 28 og 29.

#### **Kommunens forberedende klagebehandling:**

Igangsettingstillatelsen ble gitt 21.juni 2019 og klager ble mottatt hos kommunen 25.juni, 11.juli og 12.juli 2019.

Den 3.juli oversendte kommunen tegningene som kom med byggesøknaden, samt kommunens vurdering ved igangsettingstillatelsen til Geir Grønskag, som svar på telefonsamtale fra ham den 2.juli.

Kommunen sendte deretter brev til Birger Nøstvold den 16.juli, med kopi av innkommet byggesøknad med vedlegg, herunder opplysninger vedrørende adkomsten til tomten, informasjon om klagens behandlingstid, samt beskjed om at kommunen dessverre ikke hadde kapasitet til å dra på befaring som ledd i byggesaksbehandlingen.

23.september anmoder Nøstvold om oppsettende virkning av igangsettingstillatelsen i pågående byggesak.

4.oktober oversender kommunen brev til Nøstvold med vedtak om at hans anmodning om oppsettende virkning ikke tas til følge.

Den 25. september oversendte kommunen orientering om innkommende klager, til tiltakshaver og satte frist til 9.oktober for dem å uttale seg vedrørende klagene.



Samme dato oversendes informasjon til Nøstvold og Grønskag om at deres klager er registrert og tatt til behandling.

Den 26. september mottar kommunen tiltakshavers uttalelse til klagene. Angående adkomst til tomten, anfører søker at de har tinglyst veirett til eiendommen. Vedrørende tiltakets plassering anfører søker at de har redusert størrelsen for å imøtekomme naboene og at størrelsen er innenfor kommuneplanens bestemmelser. Til plasseringen av tiltaket på kote 3, viser søker til forslag til bestemmelser til ny kommuneplan, pkt 11.11, der det foreslås følgende bestemmelse:

*«Ny bebyggelse for opphold skal ikke ligge lavere enn kote 3.»*

#### **Planstatus:**

Eiendommen befinner seg i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg». I dette område er det tillatt oppføring av sjøhus/naust/brygger, jf KPA pkt. 4.1.1. Omsøkt tiltak er i tråd planformålet.

Tiltaket vil bli dratt ut i sjøen slik at den også blir liggende i området som i KPA er avsatt til «kombinert formål i sjø og vassdrag». I disse områdene er det bare tillatt med tiltak tilknyttet akvakulturanlegg. Omsøkte tiltak faller derfor utenfor planformålet. Det foreligger dispensasjon fra dette planformålet i vedtak av 14.juni 2019.

#### **Rettslig utgangspunkt og rådmannens vurdering:**

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 andre ledd.

Da det påklages samme vedtak har rådmannen funnet det hensiktsmessig å behandle klagene sammen og vil i det følgende omtale Nøstvold og Grønskag som «klager»

Plan- og bygningsloven er en såkalt «rettighetslov». Med dette menes at tiltakshaver har krav på å få tillatelse dersom det man søker om ikke er i strid med de materielle bestemmelser nedfelt i lov eller plangrunnlag, jf pbl § 21-4 første ledd.

KPA har områder i sjø og vassdrag som er avsatt til kombinasjonsformål, jf. KPA pkt. 4.5.11. Disse områdene har som formål for friområder, ferdsel, fiske og akvakulturområder. Det er i disse områdene kun tillatt med tiltak tilknyttet akvakulturanlegg, dersom regionale- og sektormyndigheter har gitt tillatelse. Hensynet bak bestemmelsen er at områder ikke skal privatiseres av enkeltinstallasjoner og være til hinder for allmenn ferdsel.

#### Adkomst til tomten

Klager anfører at det ikke foreligger adkomstrett til tomten.

Det ble i byggesøknaden av 7.mars 2019 opplyst at tiltaket ikke ga ny eller endret adkomst. Det ble i igangsettingstillatelsen da lagt til grunn at det forelå en eksisterende veirett til tomten. Disse opplysningene er lagt til grunn av kommunen ved behandling av søknaden. Rådmannen kan ikke se at kommunen har vurdert dette mer inngående.

Det følger av pbl § 27-4 at byggetomten enten skal være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret en

vegforbindelse som kommunen finner tilfredsstillende. Denne bestemmelsen er et unntak fra det generelle utgangspunktet i pbl om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknaden, jf pbl § 21-6.

Adkomsten ble ikke undersøkt nærmere, det foreligger derfor feil i saksbehandlingen. I arbeidet med klagebehandlingen er det derimot innhentet nærmere opplysninger om adkomsten.

Det følger av tiltakshavers tilsvaret til klagen hvor de dokumenterer veirett gjennom å vise til opparbeidet vei/sti over eiendommen til klager, eier av eiendom med gnr 66 og bnr 60, som allmenheten bruker. Det opplyses at denne stien tidligere har vært ferdselsåre til øyas butikk og at den i dag benyttes av alle. Ytterligere adkomst har tiltakshaver med båt via sjøveien.

Tiltakshaver opplyser også at eiendommer med gnr 66 og bnr 152 og gnr 66 og bnr 144, eiendommer som tiltakshaver har rett til å bo på, da de eies av familiemedlemmer, har tinglyst veirett ned til sjøen over eiendommen til klagers eiendom med gnr 66 og bnr 60. Tiltakshavers eiendom med gnr 66 og bnr 68 ble i 1928 skilt ut fra eiendom med gnr 66 bnr 1 og det følger av skylddelingsforretningen, dagbokført 5. november 1929 at:

*«Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes.»*

Rådmannen har under klagebehandlingen funnet at det foreligger saksbehandlingsfeil gjennom at det i saksbehandlingen ikke ble innhentet tilfredsstillende dokumentasjon om vegretten, men feilen vurderes å ikke ha betydning for innholdet i saken. Feilen ble også rettet gjennom innhenting av dokumentasjon i klagebehandlingen.

Rådmannen vurderer at det foreligger sikret adkomst til omsøkte tomt. Anførlene fører ikke frem.

#### Den alminnelige ferdsel

Klager anfører at den alminnelige ferdsel på den delen av Gjæsingen hvor tiltaket oppføres blir kraftig rammet.

Det er i «Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune» fra 26. mai 2011, avsatt område for naust/sjøhus på den delen av Gjæsingen. Det er også spredt bebyggelse og oppført flere naust/ brygger ved sjøen.

Rådmannen kan ikke se at omsøkte tiltak fører til ytterligere privatisering av strandsonen i området. Anførlene fører ikke frem.

#### Tiltakets plassering

Kommunen skal i byggesaksbehandlingen godkjenne tiltakets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde, jf pbl § 29-4 første ledd. Vurderingsgrunnlag vil være innkommende plantegninger, situasjonskart og opplysninger om tiltakets ytre rammer samt materielle bestemmelser i lov og planer.

Frøya kommune har egne bestemmelser knyttet til utforming av tiltak i strandsonen, herunder brygger, naust og sjå, jf KPA pkt. 3.10. Bestemmelsene gir klare beskrivelser av tiltakets utforming. Bestemmelsene er restriktive og hovedformålet er å ivareta byggeskikken langs kysten.

KPA pkt 3.10 sier følgende om brygger:

*«Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasjer og/eller med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>. Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.»*

Høydebestemmelsene blir som for sjå:

*«Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.»*

Det er i søknaden opplyst at tiltaket skal oppføres i to etasjer og ha en BYA 65,3 m<sup>2</sup>. Bredden på tiltaket skal være 7 meter, lengden 9 meter, gesimshøyden 2,35 meter og mønehøyden 4,75 meter fra bunnsvill. Tiltaket skal legges på kote 3, som også er i tråd med den nye kommuneplanen som ventes vedtatt innen kort tid.

Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønsker imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det, jf pbl 29-4. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for blant annet naboeiendommer,

For at noe skal være til «betydelig ulempe», må det enten være urimelig eller unødvendig. Det følger av grannelova § 2 annet og tredje ledd at i avgjørelsen av om noe er urimelig eller unødvendig skal det legges vekt på hva som er teknisk og økonomisk mulig å gjøre for å hindre eller avgrense ulempen, og at det videre skal legges vekt på hva man må forvente på stedet.

Når et område er avsatt til bebyggelse, må man være forberedt på at det bygges der. Videre har søker også imøtekommet naboenes merknader ved å redusere tiltakets høyde. Området tiltaket ønskes oppført i er avsatt til bebyggelse og tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Rådmannen kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboene. Anførlene fører ikke frem.

Klagers anførsler har etter dette ikke ført frem. Rådmannen har imidlertid etter gjennomgang av saken kommet til at vedtaket er beheftet med saksbehandlingsfeil med hensyn til samordningsplikten i pbl. §21-5.

I saker der tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet skal kommunen forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd, jf pbl § 21-5 første ledd.

Kommunen har en samordningsplikt med havnemyndighetene i alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde. I saker hvor den kommunale havnemyndigheten skal gi sin tillatelse, er det Trondheim Havn som gir tillatelse ut fra delegert myndighet fra Frøya kommune.

Byggesaken skulle vært oversendt Havne- og farvannsmyndigheten, herunder Trondheim Havn for uttalelse, jf pbl § 21 -5.

Rådmannen kan ikke se at dette er gjort.

Den rettslige konsekvensen av manglende samordning er at det vil foreligge saksbehandlingsfeil. Samordningen forutsetter imidlertid at særlovsorganet skal gi en tillatelse eller et samtykke. Ettersom tillatelsen ikke vil ha direkte betydning for avgjørelsen av søknaden etter pbl, vil ikke den manglende samordningen innebære at tillatelsen må anses ugyldig.

Rådmannen finner at det er begått saksbehandlingsfeil, men feilen fører ikke til ugyldighet.

**Konklusjon:**

**Klagers anførsler fører ikke frem. Klagen tas ikke til følge.**

**Saken oversendes Havnemyndigheten, herunder Trondheim havn for tillatelse. Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.**



Birger Nøstvold

Løkkenveien 76  
7332 LØKKEN VERK

*Deres ref.*

*Vår ref.*  
19/661

*Arkivkode*  
GNR 66/68

*Sted, dato*  
Sistranda, 04.10.2019

## **GNR 66 BNR 68 ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING TAS IKKE TIL FØLGE**

Viser til anmodning om oppsettende virkning ved epost av 23.september 2019 fra Birger Nøstvold.

Birger Nøstvold blir i det følgende omtalt som «klager».

Klager har anmodet om at vedtak om igangsettingstillatelse av 21.juni 2019 (arkivref 19/661) gis oppsettende virkning inntil klagen på vedtaket om igangsettingstillatelsen er endelig avgjort.

### **Rettslig utgangspunkt og vurdering**

Utgangspunktet er at vedtak etter Plan- og bygningsloven kan iverksettes straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak påklages kan imidlertid underinstansen beslutte at vedtaket ikke skal iverksettes før klagen er endelig avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Oppsettende virkning skal forhindre at gjennomføringen medfører uopprettelig skade eller tap, enten for byggherre, nabo eller samfunnet for øvrig. Vurderingen vil bero på en helhetlig skønnsvurdering basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold til selve klagesaken.

Klager anfører i all hovedsak at tiltakets høyde og plassering i terrenget forringer hans og andre naboers utsikt.

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

Etter en foreløpig vurdering av innkommet klage kan ikke kommunen se at det er gjort en slik feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen som tilsier at vedtaket av 21.juni 2019 er ugyldig og må oppheves.

Kommunen kan videre ikke se at iverksetting av tiltaket vil medføre uopprettelig skade eller tap for hverken byggherre, nabo eller samfunnet for øvrig.

Saken er behandlet etter delegert myndighet og det fattes følgende:

## **VEDTAK**

### **Anmodning om oppsettende virkning tas ikke til følge, jf forvaltningsloven § 42.**

Beslutningen om at anmodningen om oppsettende virkning ikke tas til følge er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 og kan ikke påklages.

Med hilsen  
Frøya kommune

Aimee Leistad  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Sølvi Knutsen Kulsås,

Frøya Kommune

Pb 152

7261 Sistranda

Deres ref. 19/661

Deres brev 25.09.2019

Gjæsing 26.09.2019

## **Gnr 66 Bnr 68 – Vår uttalelse på klage fra naboer**

Vi mener at klage fra nabo Grønskag og nabo Nøstvold må avvises. Vi begrunner det med det etterfølgende.

### Angående at vi ikke har veirett til eiendommen.

Vi kan avkrefte denne påstanden, og vil med dette dokumentere at vi har veirett. Den opparbeidede vei gjennom tunet til Grønskag, som det er naturlig å benytte da den grenser til eiendommen, har allmennheten hevd på å kunne benytte. Spørsmålet om hevd har vi forelagt saksbehandler Anders Hekland i Frøya Kommune, som skriver:

#### **Hevd om bruk av sti**

*Ihht. Lov om hevd (hevdslova), så finnes følgende bestemmelse:*

##### *Brukshevd*

*§7. Den som brukar eller har tingen som om han var bruksrettshavar, hevdar bruksrett. Dette gjeld og for særlege bruksrettar som vegrett og anna.*

*Føresegnene i §§ 2-6 gjeld tilsvarende.*

*§8. For rett over framand eigedom til bruk som ikkje viser seg av ei fast tilstelling, er hevdstida 50 år. Dette gjeld ikkje rett til naudsynt veg eller opplagsplass.*

*Likeins er hevdstida 50 år for rett til bruk for folket i ei bygd eller grend, eller i ein by eller annan vid krins.*

Nevnte vei har vært benyttet i over 100 år. Vi kan også nevne at dette har vært ferdselsåra til øyas butikk i tidligere generasjoner. I dag benytter «alle» denne veien, og det virker derfor for oss som urimelig at vi skal bli nektet adgang. Veirett betyr også at motorisert kjøretøy kan benyttes, f eks ATV for frakt av byggematerialer osv.

Vår eiendom bnr 66/68, som ble skilt ut fra bnr 66/1 i 1928, har også tinglyst rett til vei, formulert slik i skylddelingsforretningen dagbokført 5.11.1929: «Fremkomstvei til dette og øvrige benyttede veie skal bibeholdes.»

Vi som eiere av bnr 66/68 har rett til å bo på bnr 66/152 Nyborg (bror og svoger) og 66/144 Høgtun (sønn og familie). Begge disse eiendommene har tinglyst veirett ned til sjøen på nevnte vei. Disse heftelsene kan Grønskag selv se hvis han går inn på grunnboka på sin egen eiendom.

Nabo Nøstvold snakker også mot seg selv når han hevder at ferselen på denne side av øyen blir kraftig rammet, og i neste punkt påstår at vi bare har tilkomst fra sjøen. Vi antar at han med begrepet fersel mener benyttelse av de eksisterende stier og veier i området for allmennheten. Vi regner også oss selv som en del av allmennheten, og kan ferdes lovlig i området.

#### Plassering av bygget

Grønskag hevder at utsikten hans blir vesentlig redusert og framstår som rene Eiffeltårnet sett fra sjøsiden på fjære sjø. Vi har ut fra de første innvendingene fra naboen redusert byggets høyde og utforming ned til et minimum for å holde oss innenfor kommuneplanens bestemmelser dersom ønsket byggeareal på 63 kvm skal beholdes. Vi kunne innenfor kommuneplanens bestemmelser har satt opp et mye større bygg. Vi har strukket oss langt, likevel ikke tilstrekkelig langt ifølge naboen. Den nye kommuneplanen anbefaler at vi setter bygget på kote 3 meter. Da kan ikke byggets mønehøyde komme lavere enn  $3 + 4,75 = 7,75$  meter opp fra normalvannstand.

Grønskag har selv et sjøhus som rager høyere enn vårt tiltenkte bygg. Det samme gjelder Nøstvolds hus, som ligger ganske nær sjøen.

Alt dette kommer også fram i våre tilsvarende svar til klagene som kom før søknaden ble sendt, og som også lå vedlagt den endelige søknaden vår. Så det vi skriver nå er ikke nye opplysninger for Grønskag og Nøstvold.

#### Tidligere oppsatt brygge for allmen bruk

Dersom det ligger en godkjent byggesøknad på det bygget Nøstvold påstår, er ikke barna til tidligere eier (mor til Sølvi) kjent med dette. Og vi betviler at Sølvis mor har sendt søknad på sin eiendom utan at vi søsknene har visst om dette.

Nøstvold påstår at det er ønskelig å gjenoppbygge det som stod der før stormen tok naust og kai. Vi regner med at det bare er hans eget ønske/tanke, for vi opplever at mange på Gjæsingen er glad for at vi har fått byggetillatelse for et nytt bygg på tomten.

Til slutt håper vi at dere vektlegger ovennevnte uttalelse fra oss og får en endelig avklaring på om vi kan benytte oss av den igangsettingstillatelsen vi egentlig har fått.

Vennlig hilsen

Sølvi og Frode Kulsås



**Fra:** SF Kulsås na [sfkulas@outlook.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 26.09.2019 11:51:22

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68 ORIENTERING OM KLAGE PÅ VEDTAK

**Vedlegg:** Vår uttalelse til klage.pdf

Hei.

Oversender vår uttalelse. Fint med en bekreftelse fra dere på at uttalelsen vår er mottatt.

Vennlig hilsen

Sølvi og Frode Kulsås

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: 25. september 2019 10:13

Til: sfkulas@outlook.com

Emne: GNR 66 BNR 68 ORIENTERING OM KLAGE PÅ VEDTAK

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-24 Løpenr: 11225/19

Saksbehandler: Aimee Leistad

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokumenter.

GNR 66 BNR 68 ORIENTERING OM KLAGE PÅ VEDTAK (19035316.pdf) GNR 66 BNR 68: SVAR

KLAGE: VEDR. ADKOMST (MELDINGSTEKST.pdf) SKM\_C554E19082607051.PDF

(SKM\_C554E19082607051.pdf) SKM\_C554E19082607050.PDF (SKM\_C554E19082607050.pdf) GNR 66

BNR 68 KLAGE PÅ VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE (MELDINGSTEKST.pdf)

RE: GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE (MELDINGSTEKST.pdf)

UTTALELSE TIL IGANGSETTINGSTILLATELSE (MELDINGSTEKST.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Aimee Leistad

Saksbehandlers tittel: Byggesaksbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning



Frode og Sølvi Knutsen Kulsås

Postboks 24  
5341 STRAUME

|                   |                 |                  |                       |
|-------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| <i>Deres ref.</i> | <i>Vår ref.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Sted, dato</i>     |
|                   | 19/661          | GNR 66/68        | Sistranda, 25.09.2019 |

## **GNR 66 BNR 68 ORIENTERING OM KLAGE PÅ VEDTAK**

Det er innkommet klage på vedtaket om igangsettingstillatelse av 21.06.2019.

Klagen er fremsatt av naboer til eiendom gnr 66, bnr 68, Birger Nøstvold, eier av eiendom gnr 66, bnr 183 og Geir Grønskag, eier av eiendom gnr 66, bnr 60.

Det gjøres oppmerksom på at det er bedt om utsatt iverksetting av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf fvl § 42. Kommunen vil vurdere dette fortløpende.

Kommunen skal sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak, jf Forvaltningsloven (fvl) § 17 og dere har derfor en rett til å uttale dere jf fvl § 33 3.ledd.

I den anledning ber vi om deres uttalelse til klagen.

Vedlagt følger kopi av innkommende klager.

**Uttalelsesfristen settes til 9.oktober 2019.**

Kommunen imøteser deres tilbakemelding. Ta kontakt ved spørsmål.

Med hilsen  
Frøya kommune

Aimee Leistad  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Fra:** Birger Nøstvold [birger.nostvold@vibo.no]  
**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 26.08.2019 09:23:21

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68: SVAR KLAGE: VEDR. ADKOMST

**Vedlegg:** SKM\_C554e19082607051.pdf; SKM\_C554e19082607050.pdf

Hei!

Det har dukket opp noe annet her som kanskje berører byggesøknade til Sølvi og Frode Kulsås.

For en del år tilbake ble det søkt på denne tomte om oppsetting av brygge med kai for felles bruk av alle Gjæsingværingene, denne ble godkjent av Frøya kommune etter at Gjæsingværingene hadde en underskriftskampanje for å få ha denne.

Bryggen har stå her frem til Januar 2016, da det kom en Orkan/Storm og rev den på havet.

Denne kaien/bryggen fikk navnet Pusseronken og ble flittig bruk av allmenheten, nå viser det seg at det ønskes gjenoppsatt lik den som sto der fra før.

Legger ved bilde og kart som viser fellesbrygga og beliggenheten på denne.

Jeg ønsker kopi av alle dokumenter vedrørende den saken!!

Videre ønsker jeg bekreftelse på at dere har mottatt denne e-posten.

Vennlig hilsen  
Birger Nøstvold

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: tirsdag 16. juli 2019 10:32

Til: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

Emne: GNR 66 BNR 68: SVAR KLAGE: VEDR. ADKOMST

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-19 Løpenr: 8686/19

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokumenter.

GNR 66 BNR 68: SVAR KLAGE: VEDR. ADKOMST (19027362.pdf)

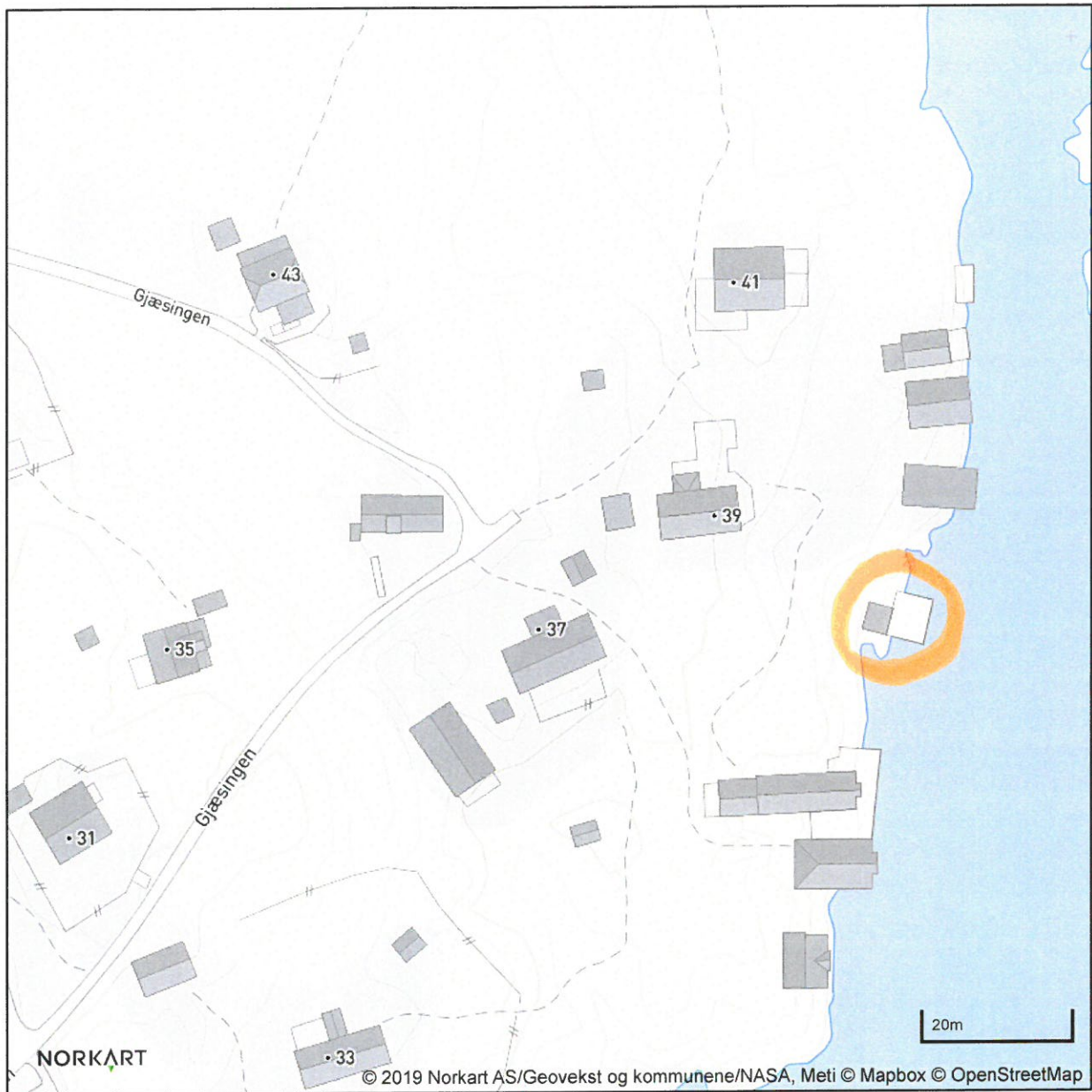
KOPI: TILTAKETS YTRE RAMMER (YTRE RAMMER.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning

# Frøya kommune



 = FELLES HUS OG KAI FOR ALMEN BRUK







**Fra:** Geir Grønskag [geirgr@live.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 12.07.2019 00:24:47

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE

**Vedlegg:**

Klage på vedtak om Igangssettingstillatelse for brygge på eiendom Gnr. 66 Bnr. 68

Jeg finner det merkelig at Frøya kommune kan gi tillatelse til bygging av omsøkte bygning med bakgrunn i vedlagte skisser i søknaden. Mål oppgitt i vedlegg E/4 harmonerer på ingen måte med inntegnet skisse i vedlegg B/4. Bilde C-26 viser den faktiske størrelsen på gavelveggen mot vest. Den er også forsøkt "etter beste evne" plassert i høyde kote tre meter. Dette gir et helt annet bilde av hvor stor plass det omsøkte bygget vil ta.

For meg virker det som om beslutningstaker ikke er kjent med området bygget er tenkt plassert i og har tatt sin beslutning utfra vedlagte kartutsnitt og omtrentlig inntegning som søker har gjort.

Ved å gjennomføre en befaring vil det synliggjøres at eksisterende bygninger i området ikke står i forhold til firkantene på kartet.

Omsøkt bygg, plassert som skissert på kote tre meter, vil fremstå som det rene "Eiffeltårnet" sett fra sjøsiden på fjære sjø.

Et moment som jeg ikke klarer å finne i søknaden er adkomst til byggetomten fra landsiden. For å komme til denne tomten over land må man enten gå over trappa mi eller gjennom hagen til to andre naboer. En ting er helt sikkert og det er at jeg ikke tillater noen anleggstrafikk over min eiendom.

Vennlig hilsen

Geir Grønskag

---

**Fra:** Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

**Sendt:** fredag 21. juni 2019 16.28.27

**Til:** geirgr@live.com

**Emne:** GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-13 Løpenr: 7428/19

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokument.

GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE (19023568.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård

Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

Organisasjonshet: Virksomheten for forvaltning

**Fra:** Birger Nøstvold [birger.nostvold@vibo.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 11.07.2019 11:19:13

**Emne:** Re: GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE

**Vedlegg:**

Hei Andrea!

Kan du beskrive eller sende over kart der hvor det er markert hvor veien / tilkomsten til det søkte bygget går ? Dette er av stor interesse for oss tre som bor nærmest!! Da ankomsten til dette bygget MÅ nødvendigvis gå gjennom hagen til en av oss pga. terrenget og beskaffenhet på området rundt.

Det var pga. Dette jeg inviterte dere utover til Gjæsingen slik at dere fikk se dette selv før dere fattet et vedtak. Men nå når du har godkjent dette prosjekter uten å befare insisterer jeg på å få vite hvor ankomsten til bygget!

mvh Birger Nøstvold

Sendt fra min iPhone

> 21. jun. 2019 kl. 16:28 skrev Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>:

>

> VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-13 Løpenr: 7428/19

> Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

> Deres ref.:

>

> Oversender vedlagte dokument.

>

> GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE (19023568.pdf)

>

>

> Med vennlig hilsen

> Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård

> Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

> Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning

> <GNR 66 BNR 68\_IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE.PDF>

**Fra:** Birger Nøstvold [birger.nostvold@vibo.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 25.06.2019 10:08:43

**Emne:** SV: GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE

**Vedlegg:**

Hei!

KLAGE PÅ BYGGESAK:

Må si jeg er meget overrasket over deres beslutning om Å tillate oppførelse av bygget!

1. Den almene ferdselen på denne siden av Gjæsingen blir kraftig rammet.
2. Hvor i alle verden skal veiretten, veien til bygget komme? (skal de ha tilkomst kun fra sjøen ?)
3. Jeg oppfordrer deg igjen på det sterkeste å ta en tur utover for å se på området det gjelder.  
Her er det ikke tatt hensyn til andre enn søker.

Ha en fin dag!

Mvh Birger

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Frøya kommune <postmottak@froya.kommune.no>

Sendt: fredag 21. juni 2019 16:28

Til: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

Emne: GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE

VÅR REFERANSE: Saksnr: 19/661-13 Løpenr: 7428/19

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokument.

GNR 66 BNR 68:IGANGSETTINGSTILLATELSE - NYTT BYGG - BRYGGE (19023568.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Andrea Øiahals Slungård Saksbehandlers tittel: Byggesakbehandler

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning



Sølvi Knutsen Kulsås  
Postboks 24

-5341 STRAUME

GNR 66/68

**IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett er mottatt her 07.03.2019

Tiltak: Nytt bygg – ikke boligformål  
Tiltakets art: Brygge  
Eiendom: Gnr. 66 Bnr. 68  
Tiltakshaver: Sølvi Knutsen Kulås

Saken er behandlet etter delegert myndighet og det fattes følgende:

**VEDTAK****I henhold til plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav e gis det igangsettingstillatelse for tiltak i samsvar med søknad herunder oppføring av nytt bygg – ikke boligformål - brygge på følgende vilkår:**

1. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
2. Alt arbeid må igangsettes senest tre år etter at tillatelser er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn to år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristen forlenges ikke.
3. Tiltaket skal oppføres med stående kledning
4. Tiltaket kan oppføres med inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1m2. Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde.
5. Bryggen tillates ikke innredet med form for varig opphold.
6. Oppdaterte og målsatte tegninger som viser «som bygget» skal oversendes kommunen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
7. Når arbeidet er fullført – før tiltaket tas i bruk – må det sendes ferdigattest eller søknad om midlertidig brukstillatelse til kommunen.

**Begrunnelse:**

Kommunen kan etter skjønn gi unntak fra reglene i plan- og bygningsloven § 20-3 for «andre mindre tiltak» jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav e.). Kommunen er etter gjennomgang av søknaden kommet til at omsøkt tiltak er å anse som et «mindre tiltak» som kan forestås av tiltakshaver, dette med bakgrunn i at omsøkt tiltak er av samme karakter som tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-4.

Søknad om selvbyggeransvar er etter dette ikke nødvendig. Dette til orientering.

Eiendommen befinner seg i et område som i kommuneplanen er avsatt til annen type bebyggelse og anlegg og kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder. I området avsatt til annen type bebyggelse og

anlegg er det tillatt med oppføring av naust, sjå/sjøbod og brygge jfr. KPA pkt 4.1.1 og 3.10. I kombinasjonsformålet kan det gis adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

Det er gitt dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 (kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder) og plan- og bygningsloven § 1-8 som omsøkt i vedtak av 13.06.2019. Det ble ikke gitt dispensasjon fra KPA pkt. 3.10 som omsøkt. Det er i igangsettingstillatelsen satt inn vilkår vedr. utforming i hht KPA pkt. 3.10.

Eiendommen omfattes også av verneforskriften for Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning. Fylkesmannen i Trøndelag er forvaltningsmyndighet for forskriften og har fattet vedtak hvor det gis tillatelse til oppføring av brygge innenfor dette området. Frøya kommune har mottatt kopi av vedtaket og viser til vedtak for gjeldende vurdering og vilkår.

Tiltaket er skal ikke tilknyttes vann eller avløp og det er i søknaden opplyst at det ikke endrer adkomst.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er innkommet merknader fra nabo gnr. 66 bnr. 60 og gnr. 66 bnr. 183.

Nabomerknadene knytter seg til forringelse av utsikt, størrelse, tegningsgrunnlag og hinder av alminnelig ferdsel.

Et nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket, herunder hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Nabo med gnr. 66 bnr. 60 peker i sin merknad på at det er vanskelig å ta stilling til tiltaket utfra oversendte tegninger. Kommunen har vurdert innkommende tegningsgrunnlag godt nok til å kunne ta en beslutning. Kommunen forutsetter at nabo med gnr. 66 og bnr. 60 er forelagt det samme tegningsgrunnlaget.

Kommunen har ved vurdering av dispensasjonssøknaden tatt stilling til hvorvidt tiltaket medfører en privatisering av området, herunder hindrer alminnelig ferdsel. Kommunen er kommet til at tiltaket ikke vil medføre ytterligere privatisering, dette med bakgrunn i at området er bebyggt med flere naust og brygger.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

Regler og retningslinjer knyttet til utforming av bygg i strandsonen er tatt inn i kommuneplanenes bestemmelser. Ved behandling av innkommende søknader er disse reglene førende for kommunenes vurderinger. Kommunen har ved vurdering av innkommet søknad om tillatelse til tiltak satt inn vilkår knyttet til utforming. Tiltakets størrelse er vurdert å være i tråd med bestemmelser nedfelt i lov og kommuneplan.

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen jfr. plan- og bygningsloven § 29-4. Som utgangspunkt vil tiltakshavers ønske imøtekommes dersom det ikke er avgjørende grunner som taler imot det. Med avgjørende grunner sikter det til en plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer.

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan» skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Omsøkt tiltak er nabovarslet i to omganger, da søker reduserte høyden på sitt tiltak for å imøtekomme naboenes protester, herunder redusere forringelse av utsikten. Ved nytt nabovarsel innkom det merknader hvor naboene fortsatt mente at tiltaket ville forringe utsikten.

Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre en betydelig ulempe for naboene i form av forringelse av utsikt. Ved vurderingen er det lagt vekt på at søker har imøtekommet naboene sine merknader ved å redusere tiltaket høyde, samt at området tiltaket ønskes oppført er avsatt til bebyggelse og at tiltaket for øvrig er i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Da 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 er kommunen kommet til at nabomerknadene ikke tas til følge.

Kommunen har etter dette vurdert søknaden å være fullstendig og i tråd med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen  
Frøya kommune

Andrea Øiahals Slungård  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Geir Grønskag  
Birger Nøstvold  
Gerd Nøstvold

# FRØYA KOMMUNE

Frøya kommune

Sølvi Knutsen Kulsås

Postboks 24  
5341 STRAUME

|                   |                 |                     |                  |                       |
|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Deres ref.</i> | <i>Vår ref.</i> | <i>Arkivsaksnr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Sted, dato</i>     |
|                   | ESSK/7002       | 19/661              | GNR 66/68        | Sistranda, 14.06.2019 |

## MELDING OM POLITISK VEDTAK - GNR 66 BNR 68 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL § 1-8, NAUST/BRYGGE

Hovedutvalg for forvaltning behandlet i møte 13.06.2019 sak 99/19. Følgende vedtak ble fattet:

1. Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 og pbl. § 1-8, som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.
2. Det gis ikke dispensasjon fra KPA pkt. 3.10, som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1, jfr. § 19-2.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonsvedtaket bort.

**Enstemmig.**

*NB! Dette vedtak skal ikke forstås som en tillatelse til tiltak jf. plan- og bygningsloven § 20-2.*

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. forvaltningsloven § 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Trøndelag, klagen oversendes Frøya kommune for saksforberedelser.

Med hilsen  
Frøya kommune

Espen Skagen  
Arealplanlegger

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og inneholder derfor ingen signatur.*

Gjenpart:

# Saksprotokoll

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Utvalg:</b>   | Hovedutvalg for forvaltning |
| <b>Møtedato:</b> | 13.06.2019                  |
| <b>Sak:</b>      | 99/19                       |

**Arkivsak:** 19/661

## SAKS PROTOKOLL - GNR 66 BNR 68 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL § 1-8, NAUST/BRYGGE

### Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.11 og pbl. § 1-8, som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.
2. Det gis ikke dispensasjon fra KPA pkt. 3.10, som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1, jfr. § 19-2.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonsvedtaket bort.

Enstemmig.

Behandling:

**Fra:** Randi Kvam [fmltrkv@fylkesmannen.no]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 09.04.2019 09:05:23

**Emne:** Melding fra Fylkesmannen

**Vedlegg:** Verneområdene i Froan - Dispensasjon til oppføring av brygge - Sølvi Kulsås - Frøya kommune.pdf

Vår ref 2019/4207

Vennlig hilsen

**Carina Ulsund | seniorrådgiver**

e-post: fmlcul@fylkesmannen.no



Sølvi og Frode Kulsås

Postboks 152

5341 Straume

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carina Ulsund, +4773 19 92 33

## **Verneområdene i Froan - Dispensasjon til oppføring av brygge - Sølvi Kulsås - Frøya kommune**

Det vises til brev fra Frøya kommune av 14.03.2019, der kommunen ber om uttalelse fra Fylkesmannen til byggesøknad fra Sølvi og Frode Kulsås av 07.03.2019.

Uttalelsen gjelder om omsøkte tiltak kommer i konflikt med verneområdene i Froan.

### **Vedtak**

*Med hjemmel i naturmangfoldloven § 48 gir Fylkesmannen Sølvi og Frode Kulsås tillatelse til oppføring av brygge innenfor Froan landskapsvernområde med dyrelivsfredning.*

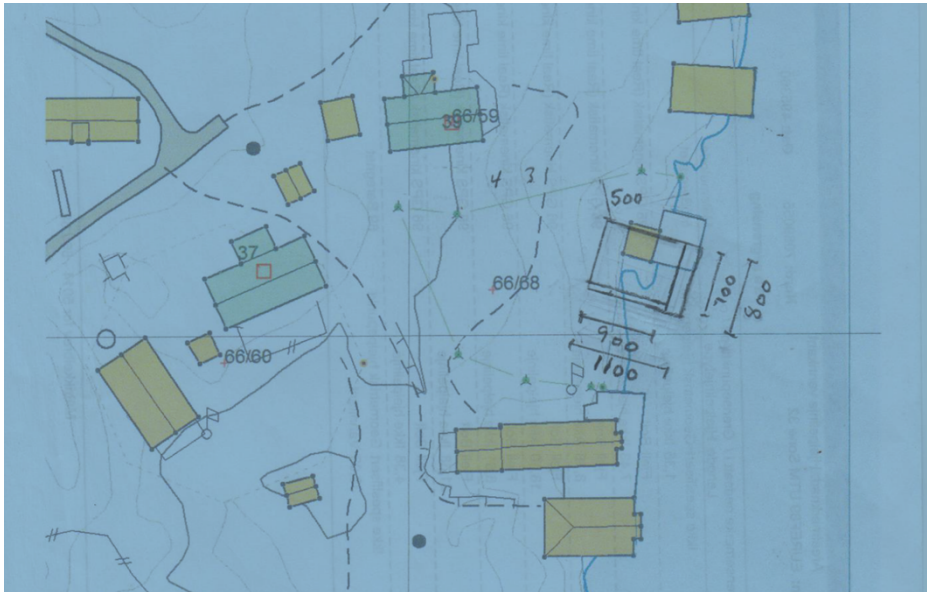
### **Vilkår**

1. *Det skal vises hensyn til dyrelivet, særlig hekkende fugl dersom bygget oppføres i hekketiden. Unødig forstyrrelser skal unngås.*
2. *Alt byggavfall skal fjernes fra området når bygget er ferdig oppført.*

Fylkesmannen har vurdert at det ikke trengs dispensasjon for oppføring av den delen av bryggen som befinner seg i området som kun omfattes av dyrelivsfredningen (landarealet). Vi gjør oppmerksom på at dette vedtaket kun er fattet i medhold av verneforskrift for Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning. Søker må i tillegg innhente eventuelle andre nødvendige tillatelser (som for eksempel plan- og bygningsloven).

### **Søknaden**

Frøya kommune har mottatt søknad om oppføring av brygge på gnr/bnr 66/68 på Gjæsingen i Froan. Bryggen skal oppføres i et område der det allerede står flere brygger/bygninger. Frøya kommune har oversendt søknaden til Fylkesmannen for uttalelse og eventuelt vedtak etter verneforskriften.



Figur 1. Tegning med plassering av tiltaket. Hentet fra søknad.

### Verneformål og områdebeskrivelse

Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 14. desember 1979 (sist endret 1. september 2017). Formålet med fredningen av verneområdene i Froan er å verne om et rikt og interessant dyre- og planteliv og bevare leve- og yngleområdene for fugl, sel og andre pattedyr i et variert og egenartet kystlandskap. Forvaltningsmyndighet er Fylkesmannen i Trøndelag.

Froan fikk Ramsarstatus i 1996. Begrunnelsen var blant annet at området:

- Er et viktig referanseområde/typeområde på grunn av størrelsen, beliggenheten og de omfattende gruntvannsområdene er leveområder for sjeldne og trua arter av fugl og pattedyr.
- Er et viktig overvintrings-, hekke- og myteområde for en rekke sjøfuglarter.
- Har mer en 1% av den biogeografiske populasjonen for en rekke sjøfuglarter, samt selarten havert.

Arealet i Froan som bare har dyrelivsfredning har ikke Ramsarstatus.

Naturverdiene i Froan står i en særklasse på grunn av sin beliggenhet, sin betydelige størrelse og sine naturkvaliteter, og er både et nasjonalt og internasjonalt viktig område for sjøfugl. Området har i første rekke stor betydning som hekke-, myte- og overvintringssted for en rekke sjøfuglarter og da spesielt karakterartene storskarv, toppskarv, grågås, rødnebbterne, teist, siland og ærfugl. Videre er området viktig for overvintrende lom, alkefugl og flere dykkender. Froan har også stor betydning for trekkende og rastende fugl til alle årstider, samt et viktig hekkeområde for svartbak, gråmåke, fiskemåke og sildemåke.

Verneområdene i Froan har en forvaltningsplan som ble vedtatt 10. mars 2015. Formålet med forvaltningsplanen er å gi retningslinjer for bevaring av naturmiljøet i Froan, med tilhørende prosesser og mangfold av arter og vegetasjon, i tråd med verneformålet og innenfor rammene gitt i verneforskriften.





### Hjemmelsgrunnlag

I henhold til § V nummer 1 i verneforskriften er oppføring av bygninger forbudt i landskapsvernområdet. I følge § V nummer 4 kan det imidlertid gis tillatelse til «*oppføring og påbygging av bygninger og anlegg, herunder veger, i tilknytning til fiske- og jordbruksnæringen, og i forsvarsøyemed*». Siden dette tiltaket ikke er knyttet til fiske- eller jordbruksnæringen må det vurderes etter naturmangfoldloven § 48. Det kan gis dispensasjon med hjemmel i § 48 dersom tiltaket «*ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig*».

Delen av bryggen som ligger på land kommer innenfor dyrelivsfredningen og krever ikke dispensasjon fra verneforskriften, med mindre tiltaket vil medføre skade eller unødig forstyrrelse av dyrelivet.

### Fylkesmannens vurdering

I henhold til naturmangfoldloven § 8 skal beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig bygge på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Gjennom verneplan og fredningsbestemmelser, artskart og naturbase samt forvaltningsplan for verneområdene i Froan, er Fylkesmannen av den oppfatning at kunnskapsgrunnlaget er godt nok til å fatte vedtak i saken. Vi ser derfor bort fra føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9. Det er ikke registrert sjeldne og trua dyrearter i tiltaksområdet. Med bakgrunn i dette, samt at bryggen planlegges oppført i et område hvor det fra før finnes flere brygger og bygninger, mener Fylkesmannen at tiltaket ikke vil komme i konflikt med dyrelivsfredningen på Gjæsingen. Det er imidlertid satt som et vilkår i tillatelsen at det skal vises hensyn til dyrelivet under oppføringen av bryggen, og at unødig forstyrrelser skal unngås.

Det er registrert kystlynghei på alt landareal på Gjæsingen med status B (viktig). Kystlynghei er en sterkt truet (EN) naturtype, samt den har status som utvalgt naturtype. Det at naturtypen er utvalgt betyr at den anses som viktigere enn andre naturtyper, og at det skal tas spesielle hensyn til slike forekomster. I sjøen er det registrert naturtypen Større kamskjellforekomst. Naturtypen står ikke oppført på den norske rødliste for naturtyper av 2018.

I følge søknaden vil bryggen ligge både på land og i sjø. Fylkesmannen vurderer at tiltaket er av et så begrenset omfang at det ikke vil komme i konflikt med viktig naturmangfold i området.

I henhold til naturmangfoldloven § 10 skal samlet belastning vurderes i saker som påvirker naturmangfoldet. Fylkesmannen ser det som positivt at bryggen lokaliseres i tilknytning til andre bygninger. Vi vurderer at det er få lignende saker på Gjæsingen og at den samlede belastningen er derfor liten.

I følge naturmangfoldloven § 12 skal det tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsformer. Der er derfor satt som vilkår at det skal tas hensyn til dyrelivet under oppføringen, samt at alt byggavfall skal fjernes fra området når bryggen er oppført. Dersom det skulle oppstå skader på naturmangfoldet som følge av tiltaket, skal tiltakshaver dekke kostnadene med å begrense skadeomfanget, jf. naturmangfoldloven § 11.

Bryggen er tenkt oppført på Gjæsingen, en øy i Froan som kun omfattes av dyrelivsfredning. På grunn av utformingen vil imidlertid en del av bryggen bli liggende i sjø, noe som gjør at tiltaket også berører landskapsvernområdet som gjelder for sjøarealet rundt Gjæsingen. I og med at bygningen kun berører en liten del i ytterkant av landskapsvernområdet er Fylkesmannen av den oppfatning at tiltaket ikke vil påvirke verneverdiene nevneverdig. Med bakgrunn i dette vurderer Fylkesmannen at tiltaket kan gis dispensasjon etter naturmangfoldloven § 48.



### **Klageadgang**

Det er klagerett på vedtaket i medhold av forvaltningslovens Kap. VI. Eventuell klage skal stiles til Miljødirektoratet, og sendes Fylkesmannen i Trøndelag, innen 3 (tre) uker fra mottakelsen av dette brevet.

Med hilsen

Gry Tveten Aune (e.f.)  
seksjonsleder  
Klima- og miljøavdelingen

Carina Ulsund  
seniorrådgiver  
Klima- og miljøavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Likelydende brev sendt til:

Frøya kommune      Postboks 152   7261   SISTRANDA

**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers

saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**

Foreligger sentral godkjenning?

☐ Ja ☒ Nei

Nullstill

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

| Søknaden gjelder                                   |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendom/<br>byggested                              | Gnr. 66 Bnr. 68 Festenr. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr. Kommune Frøya                                                                                                                                                                                      |
|                                                    | Adresse Stranden Postnr. 7285 Poststed Gjæsingen                                                                                                                                                                                                              |
| Planlagt bruk/formål                               | <input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Annet: Brygge Bygn.typekode (jf. s. 2) 161                                                                          |
| Tiltakets art<br>pbl § 20-1<br>(flere kryss mulig) | Nye bygg og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginnregp                                |
|                                                    | Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg |
|                                                    | Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift                                                                                                                                           |
|                                                    | Riving <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg                                                                                                                                        |
|                                                    | Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon                                                                                                                           |
|                                                    | Endring av bruks-enhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning                                                                                                                                                      |
|                                                    | Innhegning, skilt <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.                                                                                                                                        |
|                                                    | *) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.                                                                                                                        |

| Vedlegg                                                                                                             |        |               |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse av vedlegg                                                                                              | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant                       |
| Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)                               | A      | 1 – 2         | <input type="checkbox"/>            |
| Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)                                                              | B      | 1 – 4         | <input type="checkbox"/>            |
| Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader) | C      | 1 – 34        | <input type="checkbox"/>            |
| Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom                                                                      | D      | 1 – 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Tegninger                                                                                                           | E      | 1 – 7         | <input type="checkbox"/>            |
| Redegjørelser/kart                                                                                                  | F      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan                                                                         | G      | 1 – 2         | <input type="checkbox"/>            |
| Boligspesifikasjon i Matrikkelen                                                                                    | H      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet                                                                      | I      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg Referat forhindringsforvarse                                                                          | Q      | 1 – 5         | <input type="checkbox"/>            |

| Erklæring og underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11. |                                                       |
| <b>Ansvarlig søker for tiltaket</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Tiltakshaver</b>                                   |
| Foretak Frode Kulsås Org.nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Navn Sølvi Kulsås                                     |
| Adresse Postboks 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Adresse Postboks 24                                   |
| Postnr. 5341 Poststed Straume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Postnr. 5341 Poststed Straume                         |
| Kontaktperson Frode Kulsås Telefon Mobiltelefon 97976226                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Eventuelt organisasjonsnummer                         |
| E-post sfkulsas@outlook.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | E-post sfkulsas@outlook.com Telefon (dagtid) 99497530 |
| Dato 7.3.2019 Underskrift <i>Frode Kulsås</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dato 7.3.2019 Underskrift <i>Sølvi Kulsås</i>         |
| Gjentas med blokkbokstaver FRODE KULSÅS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gjentas med blokkbokstaver SØLVI KULSÅS               |



Vedlegg nr.  
A- 1

Nullstill



## Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,  
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

| Opplysningene gjelder                                                     |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Eiendom/<br>byggsted                                                      | Gnr.                                                                                                                                          | Bnr.                                                                 | Festnr.                                         | Seksjonsnr.                       | Bygningsnr.      | Bolignr.         |
|                                                                           | Adresse                                                                                                                                       | Postnr.                                                              |                                                 |                                   |                  | Poststed         |
|                                                                           | 66                                                                                                                                            | 68                                                                   |                                                 |                                   | 7285             | Gjæsingen        |
|                                                                           | Stranden                                                                                                                                      |                                                                      |                                                 |                                   | Frøya            |                  |
| Forhåndskonferanse                                                        |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Pbl § 21-1                                                                | Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                       |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK                                     |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Pbl Kap. 19                                                               | Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)                                                    |                                                                      |                                                 |                                   |                  | Vedlegg nr.      |
|                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter                                                                    | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/<br>forskrifter til pbl | <input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner | <input type="checkbox"/> Vegloven |                  | B -              |
| Pbl § 31-2                                                                | Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)                                                                            |                                                                      |                                                 |                                   |                  | Vedlegg nr.      |
|                                                                           | Redegjørelse i eget vedlegg                                                                                                                   |                                                                      |                                                 |                                   |                  | B -              |
| Arealdisponering                                                          |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Planstatus<br>mv.                                                         | Sett kryss for gjeldende plan                                                                                                                 |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|                                                                           | Navn på plan                                                                                                                                  |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|                                                                           | Kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune                                                                                                     |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|                                                                           | Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv                                                         |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Andre typer bebyggelse og anlegg. Oransje område avsatt til sjøhus/naust. |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*        |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
|                                                                           | %-BYA                                                                                                                                         | BYA                                                                  | %-BRA / %-TU                                    | BRA                               | U-grad           |                  |
| a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan                                 | %                                                                                                                                             | m <sup>2</sup>                                                       | %                                               | m <sup>2</sup>                    |                  |                  |
| Tomteareal                                                                | b. Byggeområde/grunneiendom**                                                                                                                 | 497.8 m <sup>2</sup>                                                 |                                                 | m <sup>2</sup>                    |                  | m <sup>2</sup>   |
|                                                                           | c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler                                                                                               | - m <sup>2</sup>                                                     |                                                 | - m <sup>2</sup>                  |                  |                  |
|                                                                           | d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler                                                                                                |                                                                      |                                                 |                                   |                  | + m <sup>2</sup> |
|                                                                           | e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)                                                                                                  | = 497.8 m <sup>2</sup>                                               |                                                 | = m <sup>2</sup>                  |                  | = m <sup>2</sup> |
|                                                                           |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  |                  |
| Grad av<br>utnyttning                                                     | Arealberegninger                                                                                                                              | BYA                                                                  | BYA                                             | BRA                               | BRA              | BTA              |
|                                                                           | f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan<br>(jf. a. og e.)                                                                                      | 497.8 m <sup>2</sup>                                                 | m <sup>2</sup>                                  | m <sup>2</sup>                    | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>   |
|                                                                           | g. Areal eksisterende bebyggelse                                                                                                              | m <sup>2</sup>                                                       | m <sup>2</sup>                                  | m <sup>2</sup>                    | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>   |
|                                                                           | h. Areal som skal rives                                                                                                                       | - m <sup>2</sup>                                                     | - m <sup>2</sup>                                | - m <sup>2</sup>                  | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> |
|                                                                           | i. Areal ny bebyggelse                                                                                                                        | + 65.3 m <sup>2</sup>                                                | + m <sup>2</sup>                                | + m <sup>2</sup>                  | + m <sup>2</sup> | + m <sup>2</sup> |
|                                                                           | j. Parkeringsareal på terreng                                                                                                                 | + m <sup>2</sup>                                                     | + m <sup>2</sup>                                | + m <sup>2</sup>                  | + m <sup>2</sup> |                  |
|                                                                           | k. Areal byggesak                                                                                                                             | = 65.3 m <sup>2</sup>                                                | = m <sup>2</sup>                                | = m <sup>2</sup>                  | = m <sup>2</sup> | = m <sup>2</sup> |
| Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***                             | 13.1 %                                                                                                                                        | m <sup>2</sup>                                                       | %                                               | m <sup>2</sup>                    |                  |                  |
| Bygnings-<br>opplysninger<br>som føres i<br>Matrikkelen                   | l. Åpne arealer som inngår i k                                                                                                                | - m <sup>2</sup>                                                     |                                                 | - m <sup>2</sup>                  |                  |                  |
|                                                                           | j. Parkeringsareal på terreng                                                                                                                 | - m <sup>2</sup>                                                     |                                                 | - m <sup>2</sup>                  |                  |                  |
|                                                                           | m. Areal matrikkelen = k - l - j                                                                                                              | = 65.3 m <sup>2</sup>                                                |                                                 | = m <sup>2</sup>                  | = m <sup>2</sup> |                  |
|                                                                           | Antall etasjer                                                                                                                                | Antall bruksenheter bolig                                            | Boliger                                         | Boliger                           | Boliger          |                  |
|                                                                           | Antall bruksenheter annet                                                                                                                     | Annet                                                                | Annet                                           | Annet                             | Annet            |                  |
|                                                                           | 2                                                                                                                                             | 1                                                                    | 65.3 m <sup>2</sup>                             | m <sup>2</sup>                    | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>   |
| Redegjørelser                                                             | * Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere                                                                    |                                                                      |                                                 |                                   |                  | Vedlegg nr.      |
|                                                                           | ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere                                                                       |                                                                      |                                                 |                                   |                  | D -              |
|                                                                           | *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg                                                                          |                                                                      |                                                 |                                   |                  | Vedlegg nr.      |
|                                                                           |                                                                                                                                               |                                                                      |                                                 |                                   |                  | D -              |



A2

| Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Næringsgruppekode<br>Y                                | Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. <b>Unntak:</b> Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål. |                                                             |
| Næringsgrupper – gyldige koder                        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                             |
| A Jordbruk, skogbruk og fiske                         | H Transport og lagring                                                                                                                                                                                                                                              | P Undervisning                                              |
| B Bergverksdrift og utvinning                         | I Overnattings- og serveringsvirksomhet                                                                                                                                                                                                                             | Q Helse- og sosialtjenester                                 |
| C Industri                                            | J Informasjon og kommunikasjon                                                                                                                                                                                                                                      | R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter |
| D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning | K Finansierings- og forsikringsvirksomhet                                                                                                                                                                                                                           | S Annen tjenesteyting                                       |
| E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet     | L Omsetning og drift av fast eiendom                                                                                                                                                                                                                                | T Lønnet arbeid i private husholdninger                     |
| F Bygge- og anleggsvirksomhet                         | M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting                                                                                                                                                                                                                    | U Internasjonale organisasjoner og organer                  |
| G Varehandel, reparasjon av motorvogner               | N Forretningsmessig tjenesteyting                                                                                                                                                                                                                                   | X Bolig                                                     |
|                                                       | O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning                                                                                                                                                                              | Y Annet som ikke er næring.                                 |

| Plassering av tiltaket                                                                           |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert                   | Vedlegg nr. Q –                                                     |
| Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?                                        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert                                | Vedlegg nr. Q –                                                     |

| Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skal byggverket plasseres i område med fare for:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Flom</b><br>(TEK17 § 7-2)                        | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:<br><input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)<br><input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)<br><input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)   |
| <b>Skred</b><br>(TEK17 § 7-3)                       | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:<br><input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)<br><input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)<br><input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år) |
| <b>Andre natur- og miljøforhold</b><br>(pbl § 28-1) | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Tilknytning til veg og ledningsnett               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adkomst</b><br>vegloven §§ 40-43<br>pbl § 27-4 | Gir tiltaket ny/endret adkomst?<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:<br><input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br><input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br><input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| <b>Vannforsyning</b><br>pbl § 27-1                | Tilknytning i forhold til tomta<br><input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann Beskriv _____ Vedlegg nr. Q –<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann<br>Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                 |
| <b>Avløp</b><br>pbl § 27-2                        | Tilknytning i forhold til tomta<br><input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                           |
| <b>Overvann</b>                                   | Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng Vedlegg nr. Q –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Løfteinnretninger                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK? | Søkes det om slik innretning installert?:<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Hvis ja, sett X<br><input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis<br><input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau |

B/1

## Søknad om dispensasjon

|                                                                  |                                                           |      |    |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|----|
| For tiltak på følgende eiendom:                                  |                                                           |      |    |
| Gnr:                                                             | 66                                                        | Bnr: | 68 |
| Fnr:                                                             |                                                           | Snr: |    |
| Adresse:                                                         | Stranden, 7285 Gjøvingen                                  |      |    |
| Søknaden innsendes av:                                           |                                                           |      |    |
| Tiltakshavers navn:                                              | Sølvi Kulsås                                              |      |    |
| Tiltakshavers adresse:                                           | Postboks 24, 5341 Straume                                 |      |    |
| Kontaktperson:                                                   | Frode Kulsås                                              |      |    |
| Telefon dagtid:                                                  | 97976226                                                  |      |    |
| Epost-adresse:                                                   | sfkulsas@outlook.com                                      |      |    |
| Jeg / vi søker om dispensasjon fra (sett kryss for det riktige): |                                                           |      |    |
| <input checked="" type="checkbox"/>                              | Kommuneplanens arealdel                                   |      |    |
| <input type="checkbox"/>                                         | Kommunedelplan for:                                       |      |    |
| <input type="checkbox"/>                                         | Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan) |      |    |
|                                                                  | Planens navn:                                             |      |    |
| <input checked="" type="checkbox"/>                              | Plan- og bygningsloven (pbl)                              |      |    |
| <input type="checkbox"/>                                         | Byggeteknisk forskrift (TEK10)                            |      |    |
| <input type="checkbox"/>                                         | Annet, beskriv:                                           |      |    |

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Plan - kombinert formål i sjø og vassdrag KPA 4.5.11  
Pbl § 1.8  
Forskrift - liggende bordkledning ifr. KPA 3.10

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Bygging av brygge i oransje område avsatt til sjøhus/nærst.



B/2

Jeg / vi søker om: (sett kryss for det riktige)

- ☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)  
☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: \_\_\_\_\_

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Eget vedlegg.

Signatur(er):

7/2 2019 / 20/2-19

Solvi Kulås

Dato og underskrift  
tiltakshaver

7/2 - 2019 / 20/2-19

Dato og underskrift  
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

| Beskrivelse av vedlegg                                               | Vedlagt | Ikke Relevant |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)                     | ✓       |               |
| Tegninger                                                            | ✓       |               |
| Situasjonsplan                                                       | ✓       |               |
| Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2) |         | ✓             |
| Andre vedlegg:                                                       |         |               |

B/3

Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, 7285 Gjæsingen

Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge

Dato: 7/2-2019 Rev. Dato: 20/2-2019 Vedlegg til dispensasjonssøknad

### **Dispensasjon fra Plan- og bygningslov §1-8 og Dispensasjon fra Plan – kombinert formål i sjø og vassdrag, KPA 4.5.11**

Plassering av fronten av kaia ut i sjø er valgt ut fra grunnforholdene. Det er stor forskjell på flo og fjære. Ved fjære sjø vil det vær mulig å bore hull til pilarer og støpe disse så langt ut som tegningen på kartet viser. Herfra skrâner berget bratt ned slik at litt større båter kan legge til.

Ved å trekke brygga så langt ut, vil det ikke være behov for spregning av fjell. Golvet som bunnsvillene vil stå på vil ligge på høydekurve 3 meter, kanskje litt høyere enn det naustet som ligger nærmest i nord, men ganske mye høyere enn det mot sør. Dette ser man av de inntegnede høydekurvene i situasjonskartet.

Valgt plassering vil ikke bli ruvende for omgivelsene, og mønet vil trolig ikke nå høyere enn det flate taket på nabobrygga i nord. Se eget vedlegg der sjøhuset er tegnet inn på et foto som er tatt fra høydekurve 6 meter + høyden på personen som har fotografert. Vi tar forbehold om høyden på bygget blir riktig da bildet kan «lyve» (skjevheter m.m.).

Et annet forhold er også av avgjørende betydning. Ved egen observasjon og erfaringer eiere av nabobrygge nærmest i sør har hatt, vil sterk vind fra sør og sørvest gi kraftige bølger som slår inn mot land. Plasseringen og høyden på pilarene som vi har tegnet inn, gir plass for bølgene slik at de ruller innover land under brygga, og vil ikke true bygget. Ved å legge bygget på høydekurve (kote) 3 meter, vil det også kunne tåle springflo og stormflo mener vi. Brygga i sør har store problemer når springflo opptrer.

Statens Kartverk har et verktøy for simulering av forventet havnivåstigning fra dagens nivå 70 år fram i tid. De har utregninger med hhv. 20-, 200- og 1000-års stormflo. Ved f.eks. 200-års stormflo i 2090, vil sjøen gå opp til høydekurve 3 meter for vår sjøtomt. Vi har her et godt argument for å kunne legge golvet på høydekurve 3 meter eller høyere.

Plasseringen hindrer ikke tilgangen for allmennhetens ferdsel i sjøen. Heller ikke øvrig forhold med kombinert formål i sjø og vassdrag.

Ut fra dette kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

### **Dispensasjon fra KPA 3.10 om kravet om stående bordkledning**

Vi ønsker liggende bordkledning, dobbelfalset. Fordelen med dette framfor stående er at kostnadene blir lavere. Materialet er billigere, mindre arbeid med leggingen, mindre kapp, bedre vindtetting og bedre sammenbinding av veggene. Levetiden for liggende i forhold til stående vil ikke bli korterer, tvert imot etter vår erfaring. Det er såpass vindfullt på øya slik at tørk etter regn ikke vil være noe problem. Andre sjøhus på Gjæsingen har også liggende bordkledning. T.o.m. Frøya Kommune har liggende bordkledning på sjøhuset på Gjæsingen der passasjerbåten legger inntil.

Ut fra dette kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.



Gnr./B.m.: 66/68 Byggeadresse: Stranden  
Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansv. søker: <sup>Gjesing</sup>Fredrik Kulsås  
Tittel: Bygging av ny brygge  
Type tegning: Foto / inntegnet Dato 20/2-2019

B/4



**B. Kvittering for nabovarsel - Sende på e-post eller sms**

Behold original og send kopi til kommunen sammen med byggesøknad.

Husk at nabo må svare deg for at varselet skal være gyldig.  
Lesebekreftelse holder ikke.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Stranden           | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 68 |
| Postnr/sted: 7285 Gjesingen | Festnr:     | Seksjonsnr: |
| Kommune: Frøya              |             |             |

Naboen jeg har varslet:

Husk å legge ved bekreftelse fra nabo på mottatt varsel.

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Froan Utvikling AS | Dato bekreftet: 8/2-2019  |
| Navn eier/fester:                    | Dato bekreftet: 22/2-2019 |

|                          |             |             |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Adresse:                 | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 1  |
| Postnr/sted: 7270 Dyrvik | Festnr:     | Seksjonsnr: |

Naboen jeg har varslet:

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Kjellrøn Lovise Hammer | Dato bekreftet: 8/2-2019  |
| Navn eier/fester:                        | Dato bekreftet: 26/2-2019 |

|                          |             |             |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Brautå 27       | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 59 |
| Postnr/sted: 7091 Tiller | Festnr:     | Seksjonsnr: |

Naboen jeg har varslet:

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Arve Steinar Juliansen | Dato bekreftet: 8/2-2019  |
| Navn eier/fester:                        | Dato bekreftet: 26/2-2019 |

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Stokkebekken 89    | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 59 |
| Postnr/sted: 7048 Trondheim | Festnr:     | Seksjonsnr: |

Naboen jeg har varslet:

|                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Geir Johnny Grønseth | Dato bekreftet: 9/2-2019  |
| Navn eier/fester:                      | Dato bekreftet: 21/2-2019 |

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Karlsengveien 91 | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 60 |
| Postnr/sted: 7140 Opphaug | Festnr:     | Seksjonsnr: |



**B. Kvittering for nabovarsel - Sende på e-post eller sms**

Behold original og send kopi til kommunen sammen med byggesøknad.

Husk at nabo må svare deg for at varselet skal være gyldig.  
Lesebekreftelse holder ikke.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Stranden           | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 68 |
| Postnr/sted: 7285 Gjesingen | Festenr:    | Seksjonsnr: |
| Kommune: Trøya              |             |             |

Naboen jeg har varslet:

Husk å legge ved bekreftelse fra nabo på mottatt varsel.

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Asle Erik Tobiassen | Dato bekreftet: 8/2-2019  |
| Navn eier/fester:                     | Dato bekreftet: 20/2-2019 |

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Alexander Holsts veg 1 | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 61 |
| Postnr/sted: 7058 Jakobsli      | Festenr:    | Seksjonsnr: |

Naboen jeg har varslet:

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Odd Jonny Tobiassen | Dato bekreftet: 11/2-2019 |
| Navn eier/fester:                     | Dato bekreftet: 26/2-2019 |

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Adresse: Leistadgrunda 10   | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 61 |
| Postnr/sted: 7047 Trondheim | Festenr:    | Seksjonsnr: |

Naboen jeg har varslet:

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Birger Nøstvold | Dato bekreftet: 11/2-2019 |
| Navn eier/fester:                 | Dato bekreftet: 26/2-2019 |

|                               |             |              |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| Adresse: Løkkenveien 76       | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 183 |
| Postnr/sted: 7332 Løkken Verk | Festenr:    | Seksjonsnr:  |

Naboen jeg har varslet:

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Navn eier/fester: Gerd Oddny Nøstvold | Dato bekreftet: 12/2-2019 |
| Navn eier/fester: <del>Gerda</del>    | Dato bekreftet: 25/2-2019 |

|                               |             |              |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| Adresse: Løkkenveien 76       | Gårdsnr: 66 | Bruksnr: 183 |
| Postnr/sted: 7332 Løkken Verk | Festenr:    | Seksjonsnr:  |

Vedlegg nr.  
C - 3

Nullstill



## Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

|                              |      |          |             |                     |                    |
|------------------------------|------|----------|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>Tiltak på eiendommen:</b> |      |          |             |                     |                    |
| Gnr.                         | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiendommens adresse | Postnr.   Poststed |
| 66                           | 68   |          |             | Stranden            | 7285   Gjøvingen   |
| Eier/fester                  |      |          |             | Kommune             |                    |
| Sølvi Knutsen Kulsås         |      |          |             | Frøya               |                    |

|                                                                            |                                              |                                                                                               |                                       |                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--|
| <b>Det varsles herved om</b>                                               |                                              |                                                                                               |                                       |                 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg                                 | <input type="checkbox"/> Anlegg              | <input type="checkbox"/> Endring av fasade                                                    | <input type="checkbox"/> Riving       |                 |  |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg                                    | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame       | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg                                                   | <input type="checkbox"/> Bruksendring |                 |  |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg    | <input type="checkbox"/> Antennesystem       | <input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Annet        |                 |  |
| <b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>               |                                              |                                                                                               |                                       |                 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter | <input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner                                               | <input type="checkbox"/> Vegloven     | Vedlegg nr. B - |  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Arealdisponering</b>                                     |                                          |
| Sett kryss for gjeldende plan                               |                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan                    |                                          |
| Navn på plan                                                |                                          |
| Kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune                   |                                          |

|                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------|--|
| <b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>              |  |
| Bygging av brygge i oransje område avsatt til sjøhus/naust. |  |
| Vedlegg nr. Q -                                             |  |

|                                                      |                     |         |          |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------|----------|
| <b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>     |                     |         |          |
| Foretak/tiltakshaver                                 |                     |         |          |
| Sølvi Kulsås                                         |                     |         |          |
| Kontaktperson, navn                                  | E-post              | Telefon | Mobil    |
| Frode Kulsås                                         | sfkulas@outlook.com |         | 97976226 |
| Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): |                     |         |          |

|                                                                                                                                                                                                  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Merknader sendes til</b>                                                                                                                                                                      |                     |
| Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer. |                     |
| Navn                                                                                                                                                                                             | Postadresse         |
| Frode Kulsås                                                                                                                                                                                     | Postboks 24         |
| Postnr.   Poststed                                                                                                                                                                               | E-post              |
| 5341   Straume                                                                                                                                                                                   | sfkulas@outlook.com |

|                                                   |        |               |                                     |
|---------------------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet</b> |        |               |                                     |
| Beskrivelse av vedlegg                            | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant                       |
| Dispensasjonssøknad/vedtak                        | B      | 1 - 3         | <input type="checkbox"/>            |
| Situasjonsplan                                    | D      | 1 - 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Tegninger snitt, fasade                           | E      | 1 - 7         | <input type="checkbox"/>            |
| Andre vedlegg                                     | Q      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                                                                                                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Underskrift</b>                                                                                                                                        |          |
| Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel. |          |
| Sted                                                                                                                                                      | Dato     |
| Straume                                                                                                                                                   | 7.2.2019 |
| Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver                                                                                                            |          |
| Gjentas med blokkbokstaver                                                                                                                                |          |
| FRODE KULSÅS                                                                                                                                              |          |



Vedlegg nr.  
C - 4

Nullstill



# Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

| Tiltak på eiendommen: |      |          |             |                     |                    |
|-----------------------|------|----------|-------------|---------------------|--------------------|
| Gnr.                  | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiendommens adresse | Postnr.   Poststed |
| 66                    | 68   |          |             | Stranden            | 7285   Gjøvingen   |
| Eier/fester           |      |          |             | Kommune             |                    |
| Sølvi Knutsen Kulsås  |      |          |             | Frøya               |                    |

**Det varsles herved om**

|                                                                         |                                        |                                                                                                |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg                              | <input type="checkbox"/> Anlegg        | <input type="checkbox"/> Endring av fasade                                                     | <input type="checkbox"/> Riving       |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg                                 | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg                                                    | <input type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Annet        |

**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

|                                                                            |                                              |                                                 |                                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter | <input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner | <input type="checkbox"/> Vegloven | Vedlegg nr.<br>B - |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

|                                                             |                                          |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|

Navn på plan  
Kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Bygging av brygge i oransje område avsatt til sjøhus/naust.

Vedlegg nr.  
Q -

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltaksleder  
Sølvi Kulsås

|                                     |                                |         |                   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------|
| Kontaktperson, navn<br>Frode Kulsås | E-post<br>sfkulsas@outlook.com | Telefon | Mobil<br>97976226 |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------|

Søknaden kan ses på hjemmeside:  
(ikke obligatorisk):

**Merknader sendes til**

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.  
Ansvarlig søker/tiltaksleder skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Navn<br>Frode Kulsås                 | Postadresse<br>Postboks 24     |
| Postnr.   Poststed<br>5341   Straume | E-post<br>sfkulsas@outlook.com |

**Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet**

| Beskrivelse av vedlegg     | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant                       |
|----------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|
| Dispensasjonssøknad/vedtak | B      | 1 - 4         | <input type="checkbox"/>            |
| Situasjonsplan             | D      | 1 - 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Tegninger snitt, fasade    | E      | 1 - 7         | <input type="checkbox"/>            |
| Andre vedlegg              | Q      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Underskrift**

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.  
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

|                 |                   |                                                                                                  |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted<br>Straume | Dato<br>20.2.2019 | Underskrift ansvarlig søker eller tiltaksleder<br><br>Gjentas med blokkbokstaver<br>FRODE KULSÅS |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Våre kommentarer til merknader som er kommet inn

Alle naboene har besvart at de har mottatt varsel (gjelder både varsel 1 og 2). Det er kommet inn merknader fra tre naboer: Geir Grønskag, Birger Nøstvold og Gerd Oddny Nøstvold. Se utskrift av mailene som er vedlagt.

#### Geir Grønskag – nabo 66/60

Vi har vært i dialog med Geir Grønskag som stiller spørsmål om hvor mye av utsikten som blir borte som følge av bygget. Vi har forståelse for hans bekymring for redusert utsikt. På bakgrunn av samtaler har vi foretatt justeringer i form og høyde på bygget. Det er grunnen til at vi sendte ut nytt nabovarsel med endringer.

Samme dag som fristens utløp 6.3. har han sendt nye merknader.

Se for øvrig mailkorrespondansen som er vedlagt.

#### Birger Nøstvold – nabo 66/183

Svar på mail dato 8.2.2019 med merknad: Han etterlyser «skjema for kvittering nabovarsel». Denne merknad har vi besvart i mail.

Svar på mail dato 11.2.2019 med merknader.

Til dette har vi følgende tilsvare:

Ang. størrelse på bygget: Kommuneplanen tillater bl.a. sjøhus/brygge på inntil 150 kvm i oransje område på eiendommen. Ang. høyden på bygget vil det ikke være forsvarlig å legge golvet lavere enn høydekurve 2 meter. Saltak er også et krav. For øvrig viser vi til det vi har skrevet i dispensasjonssøknaden. Dersom Kommunen mener at taket må utformes på en annen måte, og da innenfor Kommuneplanens krav/bestemmelser, skal vi selvsagt rette oss etter det.

Ang. tanker som Nøstvold har: Vi kan dokumentere at Sølvi Kulsås fortsatt har bindinger til Gjæsinga. Det viser byggesøknaden. Vi kan på anmodning fra Kommunen gi Kommunen en skriftlig dokumentasjon på at Sølvi og Frode fortsatt har tillatelse til å bo i barndomshjemmet til Sølvi på Gjæsinga når de er på besøk. Nøstvold bruker sterke ord, uthevet med rød skrift: «Det bør i denne saken begynne å lyse noen røde lamper vedrørende bruken av bygget!!» Til det kan vi si at vi kjenner til Kommuneplanens bestemmelser angående bruken. At vi også bor på en annen kant av landet, kan vel ikke bety noe fra eller til vedrørende byggesøknaden vår.

Det er helt opplagt at ei brygge med kai vil lette tilkomsten for oss og vår etterslekt når vi/de kommer sjøveien.



Vi stusser på at Nøstvold bruker sitt firmas logo/underskrift i siste mail, og ikke skriver under som privatperson. Juridisk er ikke det så bra for han.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at Birger Nøstvold i 2016 ønsket å kjøpe samme sjøeiendom av Tormod og Sølvi for bygging av sjøhus og kai, som vi søker om å bygge på. Dette kan vi dokumentere på forespørsel.

Svar på mail datert 26.2.2019 med merknader:

Til dette har vi følgende tilsvaer:

Nøstvold kommer ikke med noe nytt. Hvis Nøstvold har lest vår kommentar på det siste nabovarsel, har vi presisert at bildet kan lyve. Vi sier samtid at det bildet vi har fått fra nabo Geir Grønskag, og som er tatt fra hans tun, er tegnet inn etter beste skjønn.

Nøstvold vil ikke at det skal bygges noe på eiendommen med begrunnelse i utsikt og almen ferdsel. Nå ligger eiendommen til Nøstvold relativt lang unna vår eiendom, og vi vil igjen presisere at hans utsikt ikke vil bli hemmet, og han har heller ikke behov for ferdsel på vår eiendom, da Nøstvold sitter selv med naust og kai og flytebrygge, der utsikt og almen ferdsel blir godt ivaretatt.

Vi vil igjen gjøre Kommunen oppmerksom på at alle kommentarene Nøstvold har kommet med, ikke gjaldt da han selv ville kjøpe og bygge på samme eiendom i 2016. Dette kan dokumenteres hvis Kommunen trenger det.

**Gerd Nøstvold – nabo 66/183**

Svar på mail datert 12.2.2019 med merknader.

Angående at bygningen blir ruvende og derfor kommer til å stenge utsikten for Nøstvold i «kjeila» og for flotte naturopplevelser like utenfor vinduet deres: Som man kan se av situasjonskartet ligger Nøstvolds bolig relativt langt unna der vi skal bygge. Mellom Nøstvolds bolig og tomten vår står ett to-etasjes bolighus og to store sjøhus fra gammelt av, og de ruver kanskje også høyere i terrenget enn det bygget vi søker om. Nøstvold har selv kort vei ned til sjøen fra sin egen eiendom og er privilegert med god sjøutsikt både fra sin to-etasjes bolig og fra eget naust med kai og flytebrygge. Som bevis for dette viser vi til situasjonskartet. Selv om matrikkelen viser at naustet deres ligger på eiendom 66/1, antar vi at Nøstvold har tinglyste rettigheter til å bruke både naust, kai og flytebrygge. Samlet sett mener vi at om det kommer opp ei ny sjøbu såpass langt unna deres eiendom, kan det umulig forringe livskvaliteten deres.

Angående tanken om at vi skal bygge med boenheter, er urimelig. Vi er kjent med bestemmelsene i Kommuneplanen om bruken, og vi vil forholde oss til de.

Angående påstanden om at «Buaberget» (vi antar Nøstvold mener vår tomt gnr/bnr 66/68) har vært brukt av allmennheten til friluftaktiviteter, kan vi opplyse at vårt tiltak på vår egen

eiendom i strandsonen ikke vil være til hinder for fortsatt å gå i land, samt utøve friluftaktiviteter. Vi vil også minne om at hele oransje sone i strandsonen er satt av som naustområde i Kommuneplanen, og at vårt tiltak ligger innenfor det som er tillatt. Dette at tomten har vært brukt til å frakte i land fangst og varer, til det kan vi si at Nøstvold selv har egen kai og flytebrygge som vil være mer naturlig å benytte til slikt formål.

Svar på mail datert 3.3.2019 med merknader.

Gerd Nøstvold synes fortsatt at bygget blir urimelig stort. Som svar på det kan vi vise til at vi har komprimert bygget ned til det laveste vi kan bygge innenfor bestemmelsene i kommuneplanen.

Angående påstanden om at inntegnet bygning på foto ikke er i målestokk, kan vi svare at vi har forsøkt å tegne den i rett målestokk, og høydeplassering er satt ut fra kote 3 meter. Vi tar forbehold om ev. skjevheter i fotoet som gjør at tegningen ikke blir helt riktig. For øvrig viser vi til tilsvaret på Birger Nøstvolds merknader om samme sak.

7/3-2019  
Tuer Kili



C-8

**sfkulasas@outlook.com**

---

**Fra:** Kjellrun Juliansen Hammer <kjellrun1963@hotmail.com>  
**Sendt:** 8. februar 2019 16:01  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei

Vi har fått nabovarsel idag.

Mvh Kjellrun Lovise Juliansen Hammer

Sendt fra min Samsung Galaxy-smarttelefon.

----- Opprinnelig melding -----

Fra: SF Kulsås na <sfkulasas@outlook.com>  
Dato: 08.02.2019 11:33 (GMT+01:00)  
Til: kjellrun1963@hotmail.com  
Emne: Nabovarsel

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås  
97976226  
[sfkulasas@outlook.com](mailto:sfkulasas@outlook.com)

C-9

**sfkulasas@outlook.com**

---

**Fra:** Kjellrun Juliansen Hammer <kjellrun1963@hotmail.com>  
**Sendt:** 20. februar 2019 17:41  
**Til:** sfkulasas@outlook.com  
**Emne:** Brygge

Mail mottatt Om nabovarsel.

Mvh Kjellrun Lovise Juliansen Hammer

C-10

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Arve Juliansen <ajuliansen@gmail.com>  
**Sendt:** 20. februar 2019 17:50  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: SV: Nabovarsel

Hei

Den er mottatt

Mvh  
Arve Juliansen

Sendt fra min iPhone

20. feb. 2019 kl. 17:28 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** Arve Juliansen <[ajuliansen@gmail.com](mailto:ajuliansen@gmail.com)>  
**Sendt:** 8. februar 2019 12:04  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei

Mottatt, vil se på hvordan dette bygget vil påvirke vår utsikt.

Mvh  
Arve Juliansen

Sendt fra min iPhone

8. feb. 2019 kl. 11:34 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

C-11

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås

97976226

[sfkulas@outlook.com](mailto:sfkulas@outlook.com)

<Nabovarsel Arve Juliansen.pdf>

<Vedlegg nabovarsel.pdf>

<Vedlegg til nytt nabovarsel.pdf>

<Nabovarsel2 Arve Juliansen.pdf>



C-12

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Odd Jonny <oddja@hotmail.com>  
**Sendt:** 20. februar 2019 18:45  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: SV: Nabovarsel

Hei Frode. Nabovarslet er mottatt. Mvh Odd Jonny Tobiassen.

Sendt fra min iPhone

20. feb. 2019 kl. 17:35 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarslet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** Odd Jonny <[oddja@hotmail.com](mailto:oddja@hotmail.com)>  
**Sendt:** 11. februar 2019 11:27  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei. Bekrefter med dette at jeg har mottatt nabovarslet.

Sendt fra min iPhone

8. feb. 2019 kl. 11:35 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås  
97976226

[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

C-13

<Nabovarsel Odd Tobiassen.pdf>

<Vedlegg nabovarsel.pdf>

<Vedlegg til nytt nabovarsel.pdf>

<Nabovarsel2 Odd Tobiassen.pdf>

C-14

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Asle Erik Tobiassen <asle.tobiassen@gmail.com>  
**Sendt:** 20. februar 2019 18:54  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: SV: Nabovarsel

Hei.Nabovarsel mottatt mvh Asle

Sendt fra min iPhone

20. feb. 2019 kl. 17:34 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarslet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** Asle Erik Tobiassen <[asle.tobiassen@gmail.com](mailto:asle.tobiassen@gmail.com)>  
**Sendt:** 8. februar 2019 15:36  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei.Nabovarslet er mottatt mvh Asle

Sendt fra min iPhone

8. feb. 2019 kl. 11:35 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås  
97976226



C-15

[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

<Nabovarsel Asle Tobiassen.pdf>

<Vedlegg nabovarsel.pdf>

<Vedlegg til nytt nabovarsel.pdf>

<Nabovarsel2 Asle Tobiassen.pdf>

C-16

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Anton Ulrik Ervik <ra-sofie@online.no>  
**Sendt:** 22. februar 2019 11:41  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Greie for oss.

Anton Ulrik Ervik  
Froan Utvikling AS

20. feb. 2019 kl. 17:25 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** 9 Ulrik Ervik <[ra-sofie@online.no](mailto:ra-sofie@online.no)>  
**Sendt:** 8. februar 2019 11:57  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Nabovarslet er mottatt. Lykke til.

Froan Utvikling a/s.

V/ Anton Ulrik Ervik

8. feb. 2019 kl. 11:28 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

C-17

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås

97976226

[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

<Nabovarsel Froan Utvikling.pdf><Vedlegg nabovarsel.pdf>

<Vedlegg til nytt nabovarsel.pdf><Nabovarsel2 Froan Utvikling.pdf>



**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Gerd Oddny Nøstvold <gerdoddny@icloud.com>  
**Sendt:** 25. februar 2019 13:22  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: SV: Nabovarsel for Bnr 66 Gnr 68

Beklager, Mail mottatt. Svar kommer.

Sendt fra min iPhone

> 25. feb. 2019 kl. 13:07 skrev SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>:

>

> Hei Gerd,

> Minner om at varslet skal besvares når det er mottatt. Vi kan ikke se å ha fått noe svar fra deg på nytt varsel.

>

> Vennlig hilsen

> Frode

>

> -----Opprinnelig melding-----

> Fra: SF Kulsås na

> Sendt: 20. februar 2019 17:39

> Til: 'Gerd Oddny Nøstvold' <gerdoddny@icloud.com>

> Emne: SV: Nabovarsel for Bnr 66 Gnr 68

>

> Hei.

> Nytt nabovarsel.

> På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

> 1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.

> 2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.

> 3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.

> 4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.

> 5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.

> 6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

>

> Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

>

> Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

>

> Vennlig hilsen

> Frode Kulsås

>

> -----Opprinnelig melding-----

> Fra: Gerd Oddny Nøstvold <gerdoddny@icloud.com>

> Sendt: 12. februar 2019 12:16

> Til: sfkulsas@outlook.com

> Kopi: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

> Emne: Nabovarsel for Bnr 66 Gnr 68

>

>

> Jeg har sett igjennom vedlagte beskrivelser og tegninger av ønsket bygg på eiendommen Stranden Gnr 66 Bnr 68 på Gjæsing. Jeg synes bygningen blir alt for høy og ruvende i terrenget. Den kommer til å stenge utsikten for oss ned i kjeila, der det kan være flotte naturopplevelser like utenfor vinduet vårt. Vi kan se både hval, nise og kobbe

C-19

komme inn kjeila....,synes derfor det er synd om vi skulle miste dette.Med tanke på at søknaden gjelder en brygge og når den er tenk så stor, regner jeg med at tanken er å lage boenhet /boenheter der i tillegg. Buaberget har dessuten vært brukt av allmenheten til både bading ,lek ,krabbekoking og for å ta i land både fangst fra havet og varer når man har vært å handlet og brukt egen båt. Jeg sier meg derfor svært uenig i byggeprosjektet. Mvh Gerd O Nøstvold

C-20

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Gerd Oddny Nøstvold <gerdoddny@icloud.com>  
**Sendt:** 3. mars 2019 18:28  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Re: SV: Nabovarsel for Bnr 66 Gnr 68

Hei, har da sett på nytt nabovarsel. Ser at det er gjort noe endringer. Fortsatt synes jeg det er ett urimelig stort bygg, tenk til brygge for fritidsbruk. Har også sett på fotoet som brygga er skisset inn på, bildet er ikke satt i målestokk, så da blir det nok syning på hvordan brygga vil se ut i terrenget. Konklusjon: Jeg synes fortsatt brygga vil bli for stor, og sier meg derfor uenig i byggingen. Mvh Gerd O. Nøstvold

Sendt fra min iPhone

> 20. feb. 2019 kl. 17:38 skrev SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>:

>

> Hei.

> Nytt nabovarsel.

> På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

> 1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.

> 2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.

> 3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.

> 4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.

> 5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.

> 6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

>

> Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

>

> Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

>

> Vennlig hilsen

> Frode Kulsås

>

> -----Opprinnelig melding-----

> Fra: Gerd Oddny Nøstvold <gerdoddny@icloud.com>

> Sendt: 12. februar 2019 12:16

> Til: sfkulsas@outlook.com

> Kopi: Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>

> Emne: Nabovarsel for Bnr 66 Gnr 68

>

>

> Jeg har sett igjennom vedlagte beskrivelser og tegninger av ønsket

> bygg på eiendommen Stranden Gnr 66 Bnr 68 på Gjæsingen. Jeg synes

> bygningen blir alt for høy og ruvende i terrenget. Den kommer til å

> stenge utsikten for oss ned i kjeila, der det kan være flotte

> naturopplevelser like utenfor vinduet vårt. Vi kan se både hval, nise

> og kobbe komme inn i kjeila..., synes derfor det er synd om vi skulle

> miste dette. Med tanke på at søknaden gjelder en brygge og når den er

> tenk så stor, regner jeg med at tanken er å lage boenheter /boenheter

> der i tillegg. Buaberget har dessuten vært brukt av allmenheten til

> både bading, lek, krabbekoking og for å ta i land både fangst fra

> havet og varer når man har vært å handlet og brukt egen båt. Jeg sier

> meg derfor svært uenig i byggeprosjektet. Mvh Gerd O Nøstvold <Vedlegg



C-21

> til nytt nabovarsel.pdf>  
> <Nabovarsel2 Gerd Nøstvold.pdf>

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com> på vegne av sfkulsas@outlook.com  
**Sendt:** 11. februar 2019 10:09  
**Til:** 'Birger Nøstvold'  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Frøya Kommune bekrefter at nevnte skjema ikke skal være med sendingen til naboene.

---

**Fra:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Sendt:** 8. februar 2019 12:41  
**Til:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Ok, ha en fin helg.

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** fredag 8. februar 2019 12:14  
**Til:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Hei Birger.

Jeg har fått bekreftet av Frøya Kommune at nabovarsel kan sendes på e-post og at gyldig kvittering er svar på e-posten.

Det samme står også beskrevet i rettleidingen for «nabovarsel for privatpersoner» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet.

Jeg ringer Frøya Kommune mandag for ny bekreftelse slik at vi er 120 % sikker. Du hører fra meg.

Mvh Frode

---

**Fra:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Sendt:** 8. februar 2019 11:50  
**Til:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Hei

Mangler ikke skjema for kvittering nabovarsel her?

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** fredag 8. februar 2019 11:36  
**Til:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Emne:** Nabovarsel

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Sendt:** 26. februar 2019 14:26  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Hei!

For det første vil jeg si at bildet der det er tegnet inn en bygning på bildet er helt feil i forhold til målene som er oppgitt.

Ellers er jeg helt klar på at det ikke bør oppføres noe bygg i det heletatt på området de vises til, dette med begrunnelse i utsikt og allmenn ferdsel.

Mitt siste ord i denne saken er sagt.

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulas@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 20. februar 2019 17:37  
**Til:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** Birger Nøstvold <birger.nostvold@vibo.no>  
**Sendt:** 11. februar 2019 07:55  
**Til:** [postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no); SF Kulsås na <sfkulas@outlook.com>  
**Emne:** VS: Nabovarsel

Hei!

Dette prosjektet er jeg helt og holdent imot!  
Dette bygget har en grunnflate som er større enn mange av boligene på Gjæsingen, deriblant undertegnede.  
Likeledes er høyden rangende for området (totalt over 9 meter) og vil bryte med alt omkringliggende.



C-24

Men jeg må gjøre Frøya Kommune oppmerksom på noen tanker jeg har gjort meg vedrørende dette prosjektet til Sølvi og Frode!

Sølvi Kulsås solgte sin part i barndomshjemmet sitt til sin bror Tormod Knutsen for bare noen måneder siden, samt at hun beholder den aktuelle sjøtomten som det er Snakk om å bygge på.

DVS. hvis jeg har forstått dette riktig, så har Sølvi kun denne tomten som binder henne til Gjæsingene i dag.

**Det bør i denne saken begynne å lyse noen røde lamper vedrørende bruken av bygget!!**

Til opplysning har Sølvi og Frode har bostedsadresse 5341 Straume ved Bergen.

Med vennlig hilsen

Birger Nøstvold



Tlf. 41452550

[birger.nostvold@vibo.no](mailto:birger.nostvold@vibo.no)

[www.vibo.no](http://www.vibo.no)

[www.nordbohus.no/vibo](http://www.nordbohus.no/vibo)



[Følg oss på Facebook](#)

---

**Fra:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>

**Sendt:** fredag 8. februar 2019 11:36

**Til:** Birger Nøstvold <[birger.nostvold@vibo.no](mailto:birger.nostvold@vibo.no)>

**Emne:** Nabovarsel

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås

97976226

[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

C-25

**sfkulsas@outlook.com**

**Fra:** Geir Grønskag <geirgr@live.com>  
**Sendt:** 6. mars 2019 17:17  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** SV: Nabovarsel  
**Vedlegg:** Brygge tegnet inn.pdf; 20190302\_151801.jpg

Hei.

Jeg klarte ikke å slå meg til ro med at brygga i nabovarslet blir som inntegnet i vedlegg B4.

Dro derfor til Gjæsinga i helga og lagde en ramme i størrelse med målene til røstet på brygga i nabovarslet. Satte dette opp på antatt plassering iht tegninger og i angitt høyde med utgangspunkt i at tunet mitt er på kote 6 meter. Se vedlagt bilde.

Tegnet deretter en bygning over bildet for bedre å forestille meg hvordan det kan bli. Vedlagt.

Denne tegningen viser en bygning som er vesentlig større enn den som er tegnet i vedlegg B4.

Nå er det ikke sikkert at noen av skissene stemmer. Noe som gjør at jeg syns det er vanskelig å ta stilling til nabovarslet.

Jeg har tidligere etterspurt et prospekt som viser brygga inntegnet i faktisk størrelse og plassering. Er fremdeles av den mening at det vil gi et mer riktig grunnlag for å ta en avgjørelse.

Jeg er i utgangspunktet ikke motstander til at dere bygger et sjøhus på tomten deres i Keila, men ønsker ikke en "elefant i rommet" som skjemma det estetiske og samtidig tar bort en utsikt som vi har tatt for gitt at den skulle fortsette med å være der.

En annen ting jeg ikke forstår er hvorfor dette har slik hast.

Jeg tror at ved å bruke god tid til bearbeidelse av naboen, kan holdningen til prosjektet bli mer positiv.

Når jeg blir presset til å ta en beslutning er det lettere å være negativ, sånn for å være sikker, enn om jeg har god tid og samtidig fått et godt beslutningsgrunnlag.

Denne saken har krevd mye energi fra meg ufrivillig.

Jeg er ikke positiv til dette nabovarslet, da jeg ikke har godt nok beslutningsgrunnlag.

Vennlig hilsen

Geir Grønske.

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 20. februar 2019 17.33.16  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** Nabovarsel

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarslet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

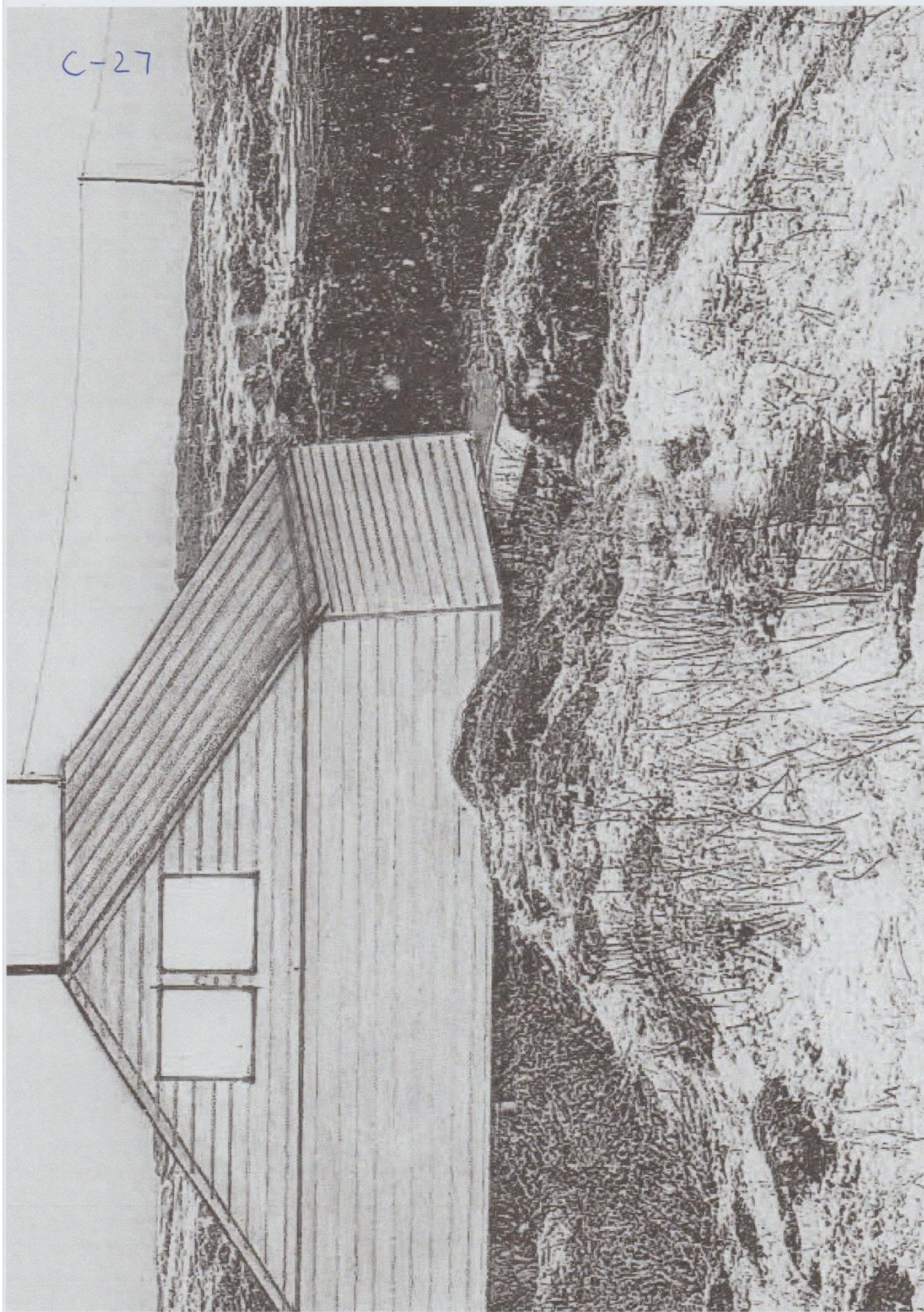
Vennlig hilsen







C-27





Frode Kulsås

---

**Fra:** SF Kulsås na  
**Sendt:** 20. februar 2019 11:28  
**Til:** 'Geir Grønskag' <geirgr@live.com>  
**Emne:** SV: Brygge

Hei Geir.

Legger ved inntegnet sjøhus opprinnelig størrelse, som vil rage 2 meter høyere. Det bør også være spiselig.

Men vi har bestemt oss for å søke om det minste alternativet for å imøtekomme deg og Janne og godt naboskap. Alle naboer vil få nytt nabovarsel med nye tegninger. Legger da også med bildet du fikk i går.

Igjen vil vi presisere at vi tar forbehold om virkeligheten blir en annen enn det jeg har tegnet inn. Det er vanskelig å se for seg hvordan sjøhuset blir ved å tegne inn på et bilde. Men vi har tegnet etter beste skjønn. Som en grov kontroll på mønets høyde kan du se på disse målene: ditt tun ligger på kote 6 meter, sjøhusets gulv på kote 3 meter. Sjøhusets møne vil rage 5 meter, dvs. opp til kote 8 meter.

Mvh Frode

---

**Fra:** Geir Grønskag <geirgr@live.com>  
**Sendt:** 20. februar 2019 08:43  
**Til:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Emne:** Sv: Brygge

God morgen Frode.

Nå ble det mye lettere å forestille seg hvordan nybygget vil påvirke miljøet i Kjeila. Under forutsetning om at plassering og høyde på bygget blir som inntegnet på bildet, vil det ikke komme noen negative anmerkninger fra oss.

Send et nytt nabovarsel basert på varslede justeringer.

Legg gjerne med et eller flere bilder der bygget er tegnet inn, eksempelvis det du sendte til meg, for å gi naboene bedre vurderingsgrunnlag.

Vennlig hilsen  
Geir Grønskag

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** tirsdag 19. februar 2019 22.50  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** SV: Brygge

Hei igjen,

Forutsetninger: Vi krymper bygget slik at det blir en meter smalere, en meter lenger, gesimshøyde 2,35, takvinkel 33 grader og gulv på kote 3 meter.

Jeg har tegnet inn sjøhuset på bildet som du har tatt fra gårdstunet ditt – tegnet etter beste skjønn – med all mulig forbehold om bildet lyver litt i forhold til vinkler m.m. . Tuset ditt ligger på kote 6 meter. Mønet til sjøhuset vil rage 2 meter høyere, dvs. omtrent i ansiktshøyde og vindushøyde fra huset ditt. Dette blir byggets høyde dersom golvet på sjøhuset blir lagt på kote 3 meter og bygningens høyde blir 5 meter, jfr. snitt-tegningen jeg sendt forleden.

C-29

Vi mener tiltaket vårt ikke vil skjemme utsikten din nevneverdig.

Jeg skal også tegne inn det opprinnelige bygget. Det gjør jeg i morgen. Tror heller ikke det vil ødelegge utsikten din.

Mvh Frode

---

**Fra:** Geir Grønskag <[geirgr@live.com](mailto:geirgr@live.com)>  
**Sendt:** 19. februar 2019 17:10  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Emne:** SV:

Hei

Vedlagt er to bilder. Det ene viser vår utsikt mot øst og det andre er tatt fra øst mot Gjæsingene. Det hadde vært ønskelig med en skisse/tegning som viser sjøhuset dere har tenkt å bygge tegnet inn i tilsvarende bilder. Dette for å gi oss en bedre forståelse for hvordan nybygget vil prege miljøet og utsikten. Som igjen vil gi oss et bedre grunnlag for å gi en tilbakemelding på et nytt nabovarsel. Vi har det ikke travelt i denne saken og ønsker et så godt grunnlag som mulig før vi gir en tilbakemelding.

Hvis det ikke kommer et nytt nabovarsel eller det opprinnelige nabovarselet blir trukket tilbake innen fristen for tilbakemelding, vil vi svare innen fristen (fredag 22. februar 2019) på det første varselet.

Vennlig hilsen  
Geir

---

**Fra:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>  
**Sendt:** mandag 18. februar 2019 19.10.52  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** VS:

Hei igjen Geir.

Jeg har et bilde her som viser nabonaustene mot nord. Jeg vil tro at det nærmeste ruver minst 1 meter høyere enn sjøhuset vi nå har tegnet. Taket her er også flatt og tar mer av utsikten din enn vårt.

Mvh Frode

---

**Fra:** SF Kulsås na  
**Sendt:** 2. januar 2019 13:11  
**Til:** [sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)  
**Emne:**

Sendt fra min Samsung Galaxy-smarttelefon.



C-30

**sfkulsas@outlook.com**

---

**Fra:** Geir Grønskag <geirgr@live.com>  
**Sendt:** 21. februar 2019 09:25  
**Til:** SF Kulsås na  
**Emne:** Sv: Nabovarsel

Mottatt.

Vennlig hilsen  
Geir Grønskag

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 20. februar 2019 17:33  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** Nabovarsel

Hei.

Nytt nabovarsel.

På grunn av innkomne merknader har vi endret på størrelse og form på bygget. Endringene er som følger:

1. Golvet legges på kote (høydekurve) 3.
2. Bredden på bygget reduseres fra 8 til 7 meter.
3. Lengden på bygget økes fra 8 til 9 meter.
4. Høyden fra bunnsvill til møne reduseres fra ca. 6,75 meter til ca. 4,75 meter.
5. Gesims reduseres fra 2,7 til 2,35 meter.
6. Vedlegg B4 forsøker å vise hvordan bygget tar seg ut i terrenget, og viser at bygget ikke tar så mye av utsikten for naboer. Plassering er ut fra beste skjønn. Tar derfor forbehold om ev. feil.

Fint om du svarer på denne mailen i dag eller så snart som mulig, om at nabovarselet er mottatt.

Merk også at det er ny frist for merknader - 14 dager fra i dag av.

Vennlig hilsen  
Frode Kulsås

---

**Fra:** SF Kulsås na  
**Sendt:** 20. februar 2019 11:28  
**Til:** 'Geir Grønskag' <geirgr@live.com>  
**Emne:** SV: Brygge

Hei Geir.

Legger ved inntegnet sjøhus opprinnelig størrelse, som vil rage 2 meter høyere. Det bør også være spiselig.

Men vi har bestemt oss for å søke om det minste alternativet for å imøtekomme deg og Janne og godt naboskap. Alle naboer vil få nytt nabovarsel med nye tegninger. Legger da også med bildet du fikk i går.

Igjen vil vi presisere at vi tar forbehold om virkeligheten blir en annen enn det jeg har tegnet inn. Det er vanskelig å se for seg hvordan sjøhuset blir ved å tegne inn på et bilde. Men vi har tegnet etter beste skjønn. Som en grov kontroll på mønets høyde kan du se på disse målene: ditt tun ligger på kote 6 meter, sjøhusets gulv på kote 3 meter. Sjøhusets møne vil rage 5 meter, dvs. opp til kote 8 meter.

Mvh Frode

C-31

---

**Fra:** Geir Grønskag <[geirgr@live.com](mailto:geirgr@live.com)>  
**Sendt:** 20. februar 2019 08:43  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulasas@outlook.com](mailto:sfkulasas@outlook.com)>  
**Emne:** Sv: Brygge

God morgen Frode.

Nå ble det mye lettere å forestille seg hvordan nybygget vil påvirke miljøet i Kjeila. Under forutsetning om at plassering og høyde på bygget blir som inntegnet på bildet, vil det ikke komme noen negative anmerkninger fra oss.

Send et nytt nabovarsel basert på varslede justeringer. Legg gjerne med et eller flere bilder der bygget er tegnet inn, eksempelvis det du sendte til meg, for å gi naboene bedre vurderingsgrunnlag.

Vennlig hilsen  
Geir Grønskag

---

**Fra:** SF Kulsås na <[sfkulasas@outlook.com](mailto:sfkulasas@outlook.com)>  
**Sendt:** tirsdag 19. februar 2019 22.50  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** SV: Brygge

Hei igjen,

Forutsetninger: Vi krymper bygget slik at det blir en meter smalere, en meter lenger, gesimshøyde 2,35, takvinkel 33 grader og gulv på kote 3 meter.

Jeg har tegnet inn sjøhuset på bildet som du har tatt fra gårdstunet ditt – tegnet etter beste skjønn – med all mulig forbehold om bildet lyver litt i forhold til vinkler m.m. . Tunet ditt ligger på kote 6 meter. Mønet til sjøhuset vil rage 2 meter høyere, dvs. omtrent i ansiktshøyde og vindushøyde fra huset ditt. Dette blir byggets høyde dersom golvet på sjøhuset blir lagt på kote 3 meter og bygningens høyde blir 5 meter, jfr. snitt-tegningen jeg sendt forleden.

Vi mener tiltaket vårt ikke vil skjemme utsikten din nevneverdig.

Jeg skal også tegne inn det opprinnelige bygget. Det gjør jeg i morgen. Tror heller ikke det vil ødelegge utsikten din.

Mvh Frode

---

**Fra:** Geir Grønskag <[geirgr@live.com](mailto:geirgr@live.com)>  
**Sendt:** 19. februar 2019 17:10  
**Til:** SF Kulsås na <[sfkulasas@outlook.com](mailto:sfkulasas@outlook.com)>  
**Emne:** SV:

Hei

Vedlagt er to bilder. Det ene viser vår utsikt mot øst og det andre er tatt fra øst mot Gjæsinga.



C-32

Det hadde vært ønskelig med en skisse/tegning som viser sjøhuset dere har tenkt å bygge tegnet inn i tilsvarende bilder.

Dette for å gi oss en bedre forståelse for hvordan nybygget vil prege miljøet og utsikten. Som igjen vil gi oss et bedre grunnlag for å gi en tilbakemelding på et nytt nabovarsel.

Vi har det ikke travelt i denne saken og ønsker et så godt grunnlag som mulig før vi gir en tilbakemelding.

Hvis det ikke kommer et nytt nabovarsel eller det opprinnelige nabovarselet blir trukket tilbake innen fristen for tilbakemelding, vil vi svare innen fristen (fredag 22. februar 2019) på det første varselet.

Vennlig hilsen  
Geir

---

**Fra:** SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>

**Sendt:** mandag 18. februar 2019 19.10.52

**Til:** Geir Grønskag

**Emne:** VS:

Hei igjen Geir.

Jeg har et bilde her som viser nabonaustene mot nord. Jeg vil tro at det nærmeste ruver minst 1 meter høyere enn sjøhuset vi nå har tegnet. Taket her er også flatt og tar mer av utsikten din enn vårt.

Mvh Frode

---

**Fra:** SF Kulsås na

**Sendt:** 2. januar 2019 13:11

**Til:** [sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

**Emne:**

Sendt fra min Samsung Galaxy-smarttelefon.



C-33

sfkulsas@outlook.com

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** 18. februar 2019 14:50  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** Re: Sv: Nabovarsel

Hei Geir. Ja på spm 1, nei på spm 2. Nye 14 dager frist for merknader når nytt nabovarsel er sendt dere. Deretter gjør vi ferdig søknaden og sender inn til kommunen. Mvh Frode

Sendt fra min Samsung Galaxy-smarttelefon.

----- Opprinnelig melding -----

**Fra:** Geir Grønskag <geigr@live.com>  
**Dato:** 18.02.2019 14:06 (GMT+01:00)  
**Til:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Emne:** Sv: Nabovarsel

Hei Frode.

Jeg har sendt et svar til Sølvi på en SMS jeg fikk i formiddag.

En ting jeg ikke spurte om og som jeg ikke har klart for meg er: **Vil det bli sendt ut et nytt nabovarsel med ny svarfrist?**

**Og er det sendt byggesøknad til Frøya kommune med utgangspunkt i tilsendt nabovarsel datert 7.2.2019?**

Vi synes det er vanskelig å forestille oss hvordan bygget dere planlegger vil prege miljøet i Keila. Størrelse og beliggenhet i forhold til eksisterende bebyggelse, hvor mye av utsikten blir borte som følge av bygget osv.

Hvis det hadde vært en skisse der bygget har vært tegnet inn i miljøet, typisk planskisse som brukes i byggeprospekter, ville det vært lettere å ta stilling til.

mvh  
Geir

---

**Fra:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Sendt:** mandag 18. februar 2019 11:57  
**Til:** Geir Grønskag  
**Emne:** SV: Nabovarsel

Hei Geir.

Vi prøver å tilpasse oss, og går derfor ned i form og høyde.

Vi har i dette utkastet gått ned på minimumhøyder etter kommuneplanens bestemmelser: 32 grader takvinkel og lavere gesimshøyde slik at takhøyden inne blir litt over 2 meter. Bygget blir da også en meter smalere og en meter lengere for å opprettholde omtrent samme byggeareal. Disse endringene vil senke mønehøyden med 2 meter.

C-34  
Ut fra råd vi har fått, også etter dialog med kommunen, bør vi heve høyden på golvet med en meter fra kote 2 meter til kote 3 meter. Kommunen jobber med ny kommuneplan der det vurderes bestemmelser om at nye tiltak i strandsonen skal ligge på kote 3 eller høyere pga. framtidige prognoser på havnivå og stormflo.

Netto blir da din utsikt bedret med en meter.

Kom gjerne med synspunkter på det nye utkastet vårt. Vi har tegnet snitt-tegning fra den siden som vender mot ditt hus. Se vedlegg.

Mvh Frode

Kan du se om

---

**Fra:** Geir Grønskag <GeirGr@live.com>  
**Sendt:** 9. februar 2019 17:00  
**Til:** SF Kulsås na <sfkulsas@outlook.com>  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Mottatt

Sendt fra min iPhone

8. feb. 2019 kl. 11:36 skrev SF Kulsås na <[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)>:

Hei.

Vi sender nabovarsel for vårt tiltak. Vært fint om du gir en bekreftelse i dag - som et svar på denne epost - om at nabovarslet er mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås  
97976226  
[sfkulsas@outlook.com](mailto:sfkulsas@outlook.com)

<Nabovarsel Geir Grønskag.pdf>

<Vedlegg nabovarsel.pdf>



D/1

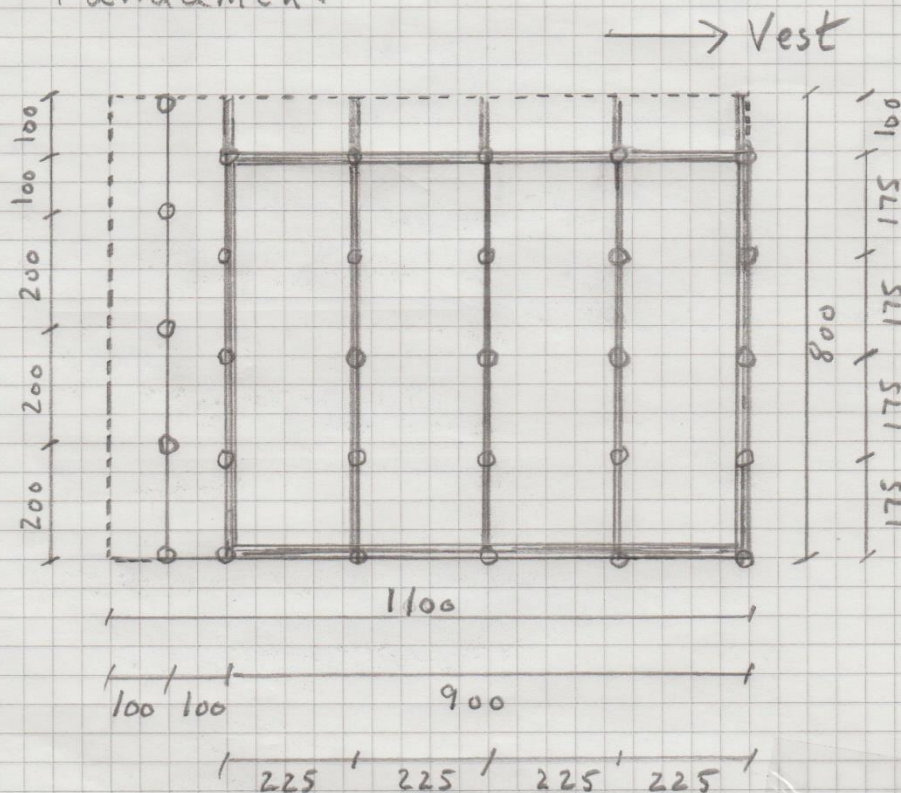
Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, Gjøesingen  
 Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge  
 Type tegning: Kart Tegning nr.: 1 Målestokk: 1:500  
 Dato: 7/2-2019 Rev.dato: 20/2-19 Vedlegg nr.:



Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, Gjøesingen  
Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge  
Type tegning: Plantegning fundament Tegning nr.: 2 Målestokk: 1:100  
Dato: 7/2-2019 Rev.dato: 20/2-19 Vedlegg nr.:

E/1

## Fundament



Pilarer: Armeret i fjell, støpt i PE-rør 200 mm  
30 stk. med innstøpt stolpesko.

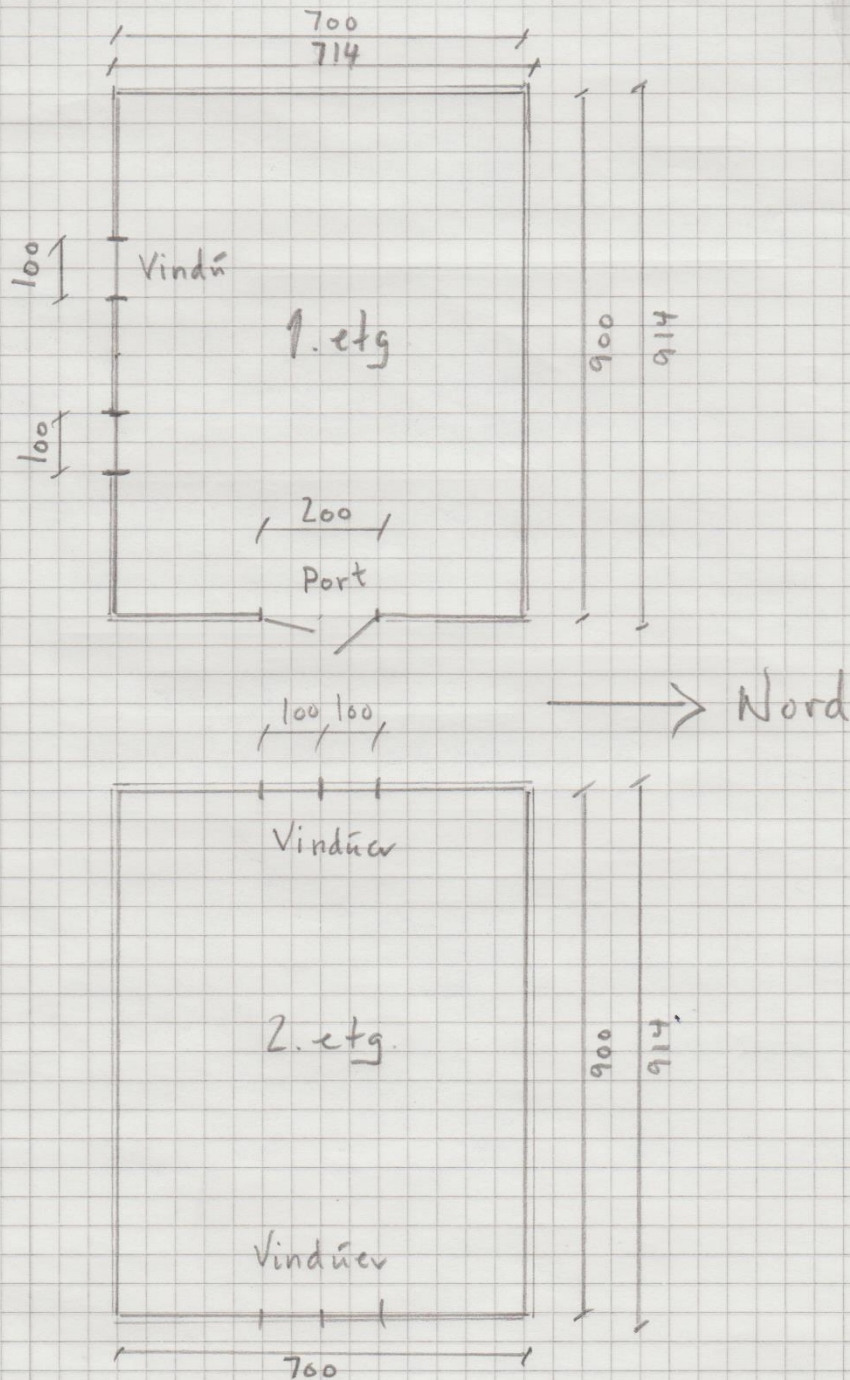
Dragere: 6 stk dim. 48 x 148 mm lengde 8 meter

Bjelkelag: 16 stk. dim. 48 x 148 mm lengde 11 meter

Gulv: Dim. 36 x 148 mm legges med 5 mm  
kloring mellom bordene.

Pilarer er plassert slik at bunnsvillene for  
bygningen sentreres over slik som inntegnet over.



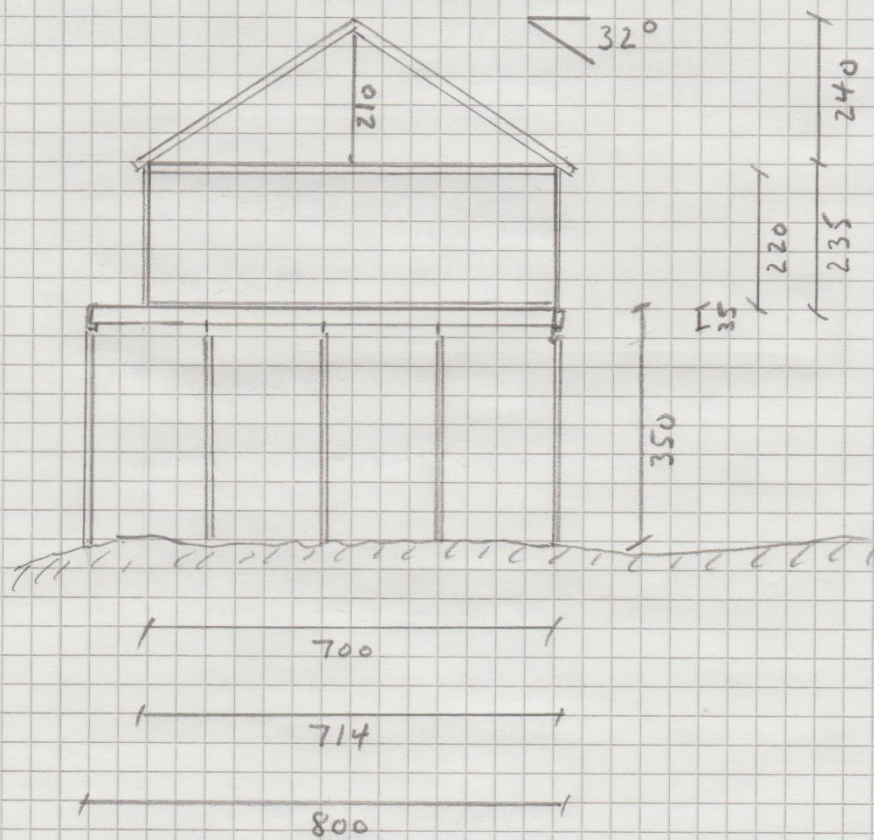
$E/2$ 



Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, Gjæsing  
Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge  
Type tegning: Snitt-tegning øst Tegning nr.: 4 Målestokk: 1:100  
Dato: 7/2-2019 Rev.dato: 20/2-19 Vedlegg nr.:

E/3

Øst



$$E/4$$

Hand-drawn architectural sketch of a house on a slope. The house has a gabled roof with a 32-degree pitch. The main body is 700 units wide and 220 units high. The roof height is 210 units. The total height from the ground to the peak is 240 units. The ground is sloped, with a vertical offset of 150 units on the left and 35 units on the right. The total width including the slope is 714 units, with a 100-unit offset on the right.



Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, Gjesingen

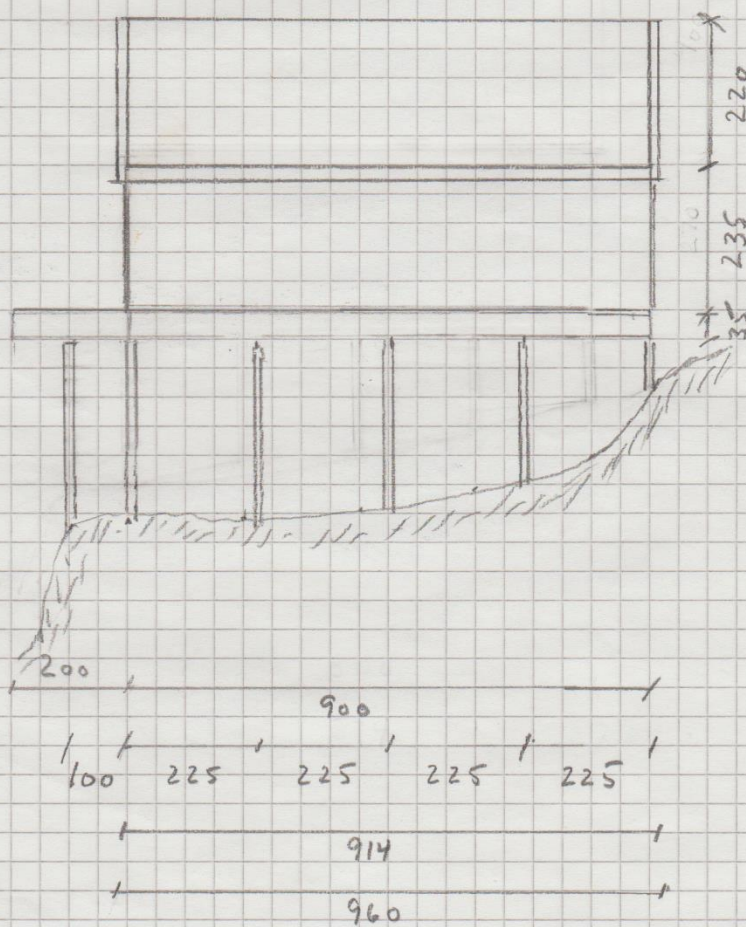
Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge

Type tegning: Snitt-tegning nord Tegning nr.: 6 Målestokk: 1:100

Dato: 7/2-2019 Rev.dato: 20/2-19 Vedlegg nr.:

E/S

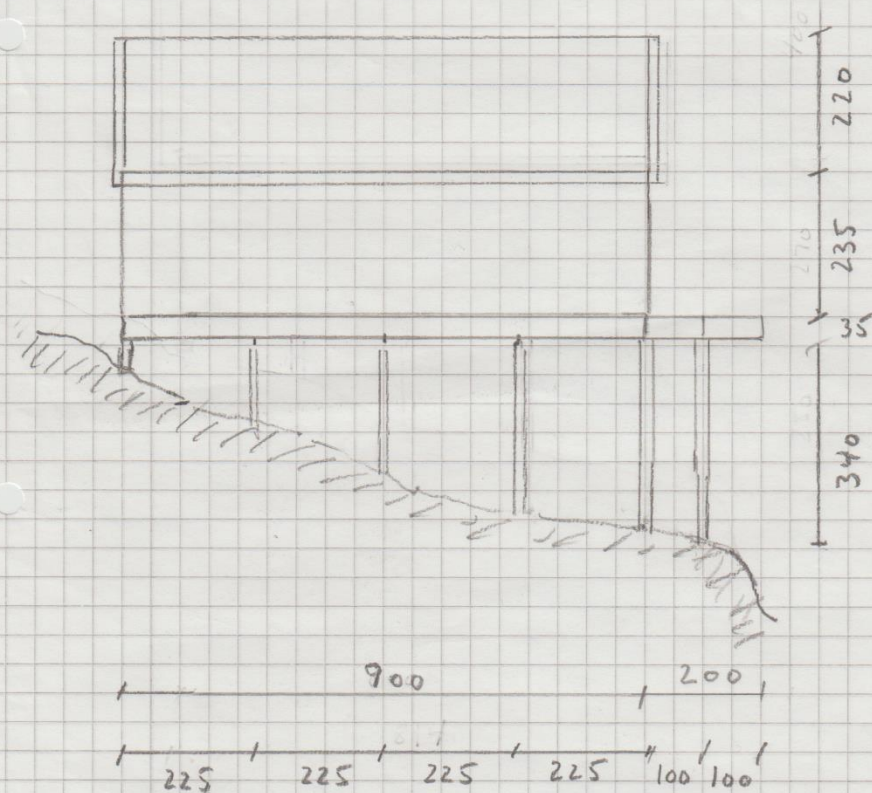
Nord



Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, Gjøsing  
Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge  
Type tegning: Snitt-tegning sør Tegning nr.: 7 Målestokk: 1:100  
Dato: 7/2-2019 Rev.dato: 20/2-19 Vedlegg nr.:

E/6

Sør





E/7

Gnr/Bnr: 66/68 Byggeadresse: Stranden, 7285 Gjæsingen

Tiltakshaver: Sølvi Kulsås Ansvarlig søker: Frode Kulsås Tiltak: Bygging av ny brygge

Dato: 7/2-2019 Rev. Dato:

Vedlegg til byggesøknad

### **Redegjørelse som erstatter kravet om fasadetegninger.**

Tiltaket skal ha liggende ytre bordkledning (det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om stående bordkledning i KPA pkt. 3.10).

Vinduene er i henhold til utformingskravet gitt i KPA pkt. 3.10



Vedlegg  
G - 1

Nullstill



## Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

jf plan- og bygningslovens § 20-1 og forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

| Søknaden gjelder      |                     |      |         |             |                 |                       |         |
|-----------------------|---------------------|------|---------|-------------|-----------------|-----------------------|---------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr.                | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr.     | Bolignr.              | Kommune |
|                       |                     | 66   | 68      |             |                 |                       |         |
|                       | Adresse<br>Stranden |      |         |             | Postnr.<br>7285 | Poststed<br>Gjæsingen |         |

| Omfang av selvbyggeransvar                                                                                                                         |                                                                                             |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                                                                             |                                                                                             |
| Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.                                                                          |                                                                                             |                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Søker                                                                                                                     |                                                                                             |                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Prosjekterende                                                                                                            |                                                                                             |                                                                                             |
|                                                                                                                                                    | Ansvarsområde (prosjektering)<br>Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2) | Tiltaks-<br>klasse,<br>kolonne 3)                                                           |
| Prosjektering av tiltak                                                                                                                            | 1                                                                                           | Egenerklæring for<br>prosjektering leveres<br>til ansvarlig søker.<br>Benytt blankett 5187. |
|                                                                                                                                                    | 1                                                                                           |                                                                                             |
|                                                                                                                                                    | 1                                                                                           |                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Utførende                                                                                                                 |                                                                                             |                                                                                             |
|                                                                                                                                                    | Ansvarsområde (utførelse)<br>Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)     | Tiltaks-<br>klasse,<br>kolonne 3)                                                           |
| Tømmer arbeid                                                                                                                                      | 1                                                                                           | Egenerklæring for<br>utførelse leveres til<br>ansvarlig søker.<br>Benytt blankett 5187.     |
| Støping av pilarer                                                                                                                                 | 1                                                                                           |                                                                                             |
|                                                                                                                                                    | 1                                                                                           |                                                                                             |

| Kompetanse                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Egen utdanning og/eller praksis (kurs)         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis |
| <input type="checkbox"/> Bruk av innleid foretak                                   |

| Erklæring og underskrift                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                 |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.<br>Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17). |                 |                 |                          |
| Selvbygger (tiltakshaver)                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                 |                          |
| Navn<br>Frode Kulsås                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                 |                          |
| Adresse<br>Postboks 24                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | Postnr.<br>5341 | Poststed<br>Straume      |
| E-post<br>sfkulsas@outlook.com                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | Telefon         | Mobiltelefon<br>97976226 |
| Dato<br>7.3.2019                                                                                                                                                                                                                                                                     | Underskrift<br> |                 |                          |







## Referat for forhåndskonferanse i byggesaker

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-1.

### Kommunens ansvar:

Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, samordning med andre myndigheter jfr. pbl. § 21-5, kommunens praksis og saksbehandlingsrutiner, muligheter for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.

### Søkers ansvar:

Søker skal så langt det er avklart redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Søker skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendige for forberedelsen av konferansen.

De opplysninger som er nedfelt i listen nedenfor viser forhold kommunen anbefaler at en forhåndskonferanse skal inneholde. Listen skal fylles ut, godkjennes av deltakerne og fungerer som referat.

|                                                 |                                          |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tiltak: Brygge</b>                           | <b>Gnr/bnr: 66/68</b>                    |
| <b>Møtested: Sistranda – teknisk virksomhet</b> | <b>Dato/tid: 18.01.2019/ 10.00-10.45</b> |
| <b>Deltakere:</b>                               |                                          |
| <b>Fra søker:</b>                               | <b>Fra kommunen:</b>                     |
| Frøde Kulsås (på telefon)                       | Håkon Alstad – byggesaksbehandler        |
|                                                 |                                          |
|                                                 |                                          |
|                                                 |                                          |
|                                                 |                                          |

**1. Området omfattes av følgende planer**

| Plan:               | Formål: | Merknader:        |
|---------------------|---------|-------------------|
| Kommuneplan         | x       |                   |
| Kommunedelplan      |         |                   |
| Reguleringsplan     |         |                   |
| Bebyggelsesplan     |         |                   |
| Andre planer/vedtak | x       | Hensynssone Froan |

**2. Pågående planarbeid**

|   |                                                    |            |
|---|----------------------------------------------------|------------|
| x | Det pågår ikke planarbeid på eiendommen/ i området | Merknader: |
|   | Det pågår følgende planarbeid i området            |            |

**3. Bestemmelser i plan/lov**

|   |                                                             |                                                  |                                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|   | Maksimal utnyttelsesgrad                                    |                                                  | Merknader:<br>Mønehøyde kan ikke vesentlig fravike nærliggende bebyggelse. |
| x | Maksimal gesims-/mønehøyde:                                 | 2,70                                             |                                                                            |
| x | Krav møneretning/takform                                    | Saltak                                           |                                                                            |
| x | Krav takvinkel                                              | 32-45°                                           |                                                                            |
| x | Krav utforming/plassering                                   |                                                  |                                                                            |
| x | Byggegrense                                                 | Min. 4 meter fra nabogrense, evt. naboerklæring. |                                                                            |
| x | Annet: Se KPA pkt. 3.10 for alle utformingskrav til brygge. |                                                  |                                                                            |

**4. Sakstype**

|                                                                                                                                                       |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| x                                                                                                                                                     | Tiltak som krever søknad og tillatelse jfr. pbl. § 20-1, jfr. 20-3 |
| x                                                                                                                                                     | Tiltak som kan forestås av tiltakshaver jfr. pbl. § 20-4           |
|                                                                                                                                                       | Tiltak som behandles etter annet lovverk jfr. § 20-6               |
|                                                                                                                                                       | Tiltak som er unntatt søknadsplikt jfr. pbl. § 50-5                |
|                                                                                                                                                       | Annet tiltak jfr. pbl. §§ 20-7 og 20-8                             |
| Tiltaksklasse: 1                                                                                                                                      |                                                                    |
| Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvenser ved eventuelle feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen. |                                                                    |

**5. Ansvarsforhold/kontroll**

|   |                                                                                |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|
|   | Tiltaket må dekkes med ansvar jfr. pbl. § 20-3.                                |
|   | Tiltaket må ikke dekkes med ansvar jfr. pbl. §§ 20-4 og 20-5                   |
|   | Tiltaket kan unntas fra ansvarsrett jfr. pbl. § 23-1                           |
| x | Tiltaket kan godkjennes med selvbygger jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 |
|   | Merknader:                                                                     |



Q 3



| 6. Naboforhold                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| x                                                                                                                                                                                                                                                                                | Naboer og gjenboere skal varsles jfr. pbl. § 21-3                                  | Merknader: |
| x                                                                                                                                                                                                                                                                                | Skriftlig erklæring fra eier (fester) av naboeiendom vedr. byggegrense foreligger. |            |
| <p>Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak jfr. pbl. § 29-4.</p> |                                                                                    |            |

| 7. Dispensasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| x                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Plan                 | Kombinert formål i sjø og vassdrag, KPA. 4.5.11 |
| x                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Plan- og bygningslov | § 1-8                                           |
| x                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Forskrift            | Liggende bordkledning, jfr. KPA 3.10            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vedtekter            |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Annet                |                                                 |
| <p>Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler jfr. pbl. § 19-2 annet ledd.</p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt. Alle søknader om dispensasjon behandles politisk i Frøya kommune.</p> |                      |                                                 |

| 8. Adkomst |                                |                             |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|
|            | Behov for tinglyst vegrett     | Merknader:<br>Ikke relevant |
|            | Behov for avgjøringstillatelse |                             |
|            | Adkomst i henhold til plan     |                             |

| 9. Vann og avløp |                        |                             |
|------------------|------------------------|-----------------------------|
|                  | Offentlig vannverk     | Merknader:<br>Ikke relevant |
|                  | Privat vannverk        |                             |
|                  | Ikke innlagt vann      |                             |
|                  | Offentlig avløpsanlegg |                             |
|                  | Privat avløpsanlegg    |                             |



**10. Tillatelse eller samtykke fra annen myndighet jfr. pbl. § 21-5, jfr. SAK 10 § 6-2**

|   |                        |  |                                                                                                                                                               |
|---|------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| X | Annen myndighet        |  | Merknader: Tiltaket befinner seg i hensynsone Froan og tillatelse til tiltak krever uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag ut i fra verneforskrift for Froan. |
|   | Brannvernmyndighet     |  |                                                                                                                                                               |
|   | Arbeidsmiljømyndighet  |  |                                                                                                                                                               |
|   | Vegmyndighet           |  |                                                                                                                                                               |
|   | Havnemyndighet         |  |                                                                                                                                                               |
|   | Forurensningsmyndighet |  |                                                                                                                                                               |
|   | Siviltforsvaret        |  |                                                                                                                                                               |
|   | Jordlovmyndighet       |  |                                                                                                                                                               |
|   | Friluftsmyndighet      |  |                                                                                                                                                               |
|   | Kulturminnemyndighet   |  |                                                                                                                                                               |
|   | Reindriftsmyndighet    |  |                                                                                                                                                               |
|   | Kirkelig myndighet     |  |                                                                                                                                                               |
|   | Luftfartsmyndighet     |  |                                                                                                                                                               |
|   | Bergverksmyndighet     |  |                                                                                                                                                               |
|   | Jernbanemyndighet      |  |                                                                                                                                                               |

Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter.

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter kan ikke plan- og bygningsmyndigheten gi igangsettingstillatelse. Rammetillatelse kan gis med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke gis før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden jfr. pbl. § 21-4 tredje ledd jfr. pbl. § 21-5.

**11. Andre forhold**

Merknader:

Nødvendig tegningsmateriale er fasade, snitt- og plantegninger.

Situasjonsplan skal vise avstand fra nabogrenser.

Redegjørelse vedrørende nærliggende bebyggelse legges ved for å kunne vurdere om omsøkt byggehøyde kan godkjennes.

Ved søknad om tillatelse til å bygge som selvbygger må utførelses kompetanse.

Sender naboliste.

Sender dispensasjons veileder.

**12. Eventuelt/uavklarte forhold**

Krav for å kunne utføre tiltak uten ansvarsrett er at tiltaket har 1 etasje og hverken BYA eller BRA er over 70m<sup>2</sup>.

I dette tilfellet vil det være aktuelt å søke om godkjenning som selvbygger av fritidsbygning til eget bruk. For å godkjennes som selvbygger må det søkes på eget skjema der nødvendig kompetanse sannsynliggjøres.



**FRØYA KOMMUNE**  
Kraft og mangfold

Opplysninger og dokumentasjon som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak følger av SAK 10 § 5-4, samt de opplysninger og dokumentasjon som er presisert nevnte i pkt. 11 i dette referat.

☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven

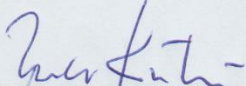
Vedtak ants å bli fattet 12 uker etter at komplett søknad er mottatt/foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, merknader fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlig myndighet m. v. vil kunne føre til krav om endring av tiltaket, evt. endring av framdriften av tiltaket.

Signert og godkjent referat skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

Sted, dato: Sistranda, 18.01.2019

Saksbehandler *Håkon Alstad*

Referat godkjent og kopi mottatt .....  ..... tiltakshaver/ansvarlig søker

**Fra:** SF Kulsås na [sfkulas@outlook.com]

**Til:** Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 07.03.2019 18:15:58

**Emne:** Byggesøknad eiendom 66/68 Gjæsinga

**Vedlegg:** Byggesøknad til Frøya Kommune.pdf

Hei.

Sender med dette vår byggesøknad. Vi ber om tilbakemelding på mottatt.

Vennlig hilsen

Frode Kulsås

# SAKSFRAMLEGG

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Saksbehandler:</b> Espen Skagen | <b>Arkiv:</b> GNR 65/88 |
| <b>Arkivsaksnr.:</b> 20/55         |                         |

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |
| Formannskapet                                  |

## GNR 65 BNR 88 - DISPENSASJON - TILBYGG TIL KAFE - MAUSUND

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir dispensasjon fra formålet Havn/fiskeri i Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) for oppføring av tilbygg på Gnr 65, Bnr 88 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. § 19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen tre år etter vedtaksdato eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, mottatt 08.01.2020
2. Kart/situasjonsplan
3. Tegninger/skisse/snitt
4. Plantegning

### Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av Botnan cafe og Catering for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknad gjelder riving av garasje samt tilbygg til kaféen på eiendommen gnr. 65, bnr. 88.

### Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er følgende merknader til saken:

| Innspill fra                            | Dato     | Hovedmomenter Innspill                                                                                                                                                                                                                                                             | Vurdering Kommunedirektør                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisbeth Løvseth-Erstad<br>(eier 65/413) | 27.12.19 | Bygget blir så høyt at det stenger utsikten til havna med aktivitet av båtlivet, og utsikten til havet som er viktig for min trivsel og livskvalitet.<br>Med dette tilbygget blir det lite igjen av åpninger mellom bygninger fra havna, som gjør at min eiendom føles innestengt. | Det er i reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) tillatt en byggehøyde på 8 meter innenfor dette planformålet. Planlagt bygg er dermed lavere enn det som er tillatt i |



|  |  |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                            |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Det blir vanskelig å skjerme seg for gjester på uteområdet, det blir lite igjen av privatliv</p> <p>Dette kommer også til å gå ut over verdien på min eiendom.</p> | <p>plan.</p> <p>Kommunedirektøren mener at en utvidelse vil endre de faktiske forholdene i dag.</p> <p>Merknadene tas til orientering.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Søkers begrunnelse:

Kapasiteten på lokalet er for lite. Det er behov for mer plass ved større arrangementer og i sessong. Tiltaket anses å stimulere til levende grender og øysamfunn samt å oppretholde gode og trygge arbeidsplasser.

*Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.*

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <p><i>Figur 1: Ortofoto med markert plassering for omsøkt tiltak</i></p>           | <p><i>Figur 2: Utsnitt av situasjonsplan. Tilbygg i farge</i></p>                   |

### Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven

Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403)

### Forkortelser og definisjoner:

KPA – Komuneplanens arealdel

pbl. – Plan- og bygningsloven

### Rettslig utgangspunkt:

Planformålet havn/fiskeri er forbeholdt fiskeriformål for yrkesfiskere og kan benyttes til oppføring av bygninger tilknyttet næringen. Det tillattes ikke oppføring av tiltak uten tilknytning til denne næringen. Hensynet bak bestemmelsen er å legge forholdene til rette for å kunne tilrettelegge for



fiskeri og tilsvarende næringer på Mausund.

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, jfr. pbl. § 21-4.

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». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene 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, 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.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares 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).

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 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.

### **Vurdering av naturmangfoldloven:**

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 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.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

Planområdet består av bygninger og brygger i tilknytning til sjø retta næring. Det står i dag en garasje på stedet som er tenkt fjernet for å få plass til en større kafe.

Området skal tilrettelegges for tiltak i tilknytning til fiskeriretta næring. En dispensasjon må ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen, og tiltaket må ikke medføre konflikter med eksisterende tiltak i planområdet.

Tiltaket vil etter kommunaldirektørens syn ikke omfatte noe stort areal inne på planområdet. Da området der tilbygget skal ligge, i dag benyttes av en garasje som skal rives, mener

kommunedirektøren at tiltaket ikke vil ha stor betydning for den eksisterende bruken av arealet. Det vurderes dit hen at tilbygget ikke vil komme i konflikt med eksisterende bruk av området i dag.

Da det i tillegg er snakk om et relativt lite areal som blir brukt til annet formål vurderer kommunedirektøren at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søker angir i søknaden at bygget er for lite til dagens bruk, og at for å kunne ta imot besøkende og ha nok plass ved større selskap og i sesongen, er det behov for et tilbygg. Videre skriver søker at tiltaket anses å stimulere til levende grender og øysamfunn samt å opprettholde gode og trygge arbeidsplasser.

Det er viktig for Mausund at man tilrettelegger for bedrifter som har behov for å utvide, slik at dette er med på å stimulere til levende grender. Dette er forhold som er viktig for et øysamfunn som Mausund, og kommunedirektøren mener at det vil være klare fordeler for å gi dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket ligger fint plassert ved havnen med kort vei til butikk og ferge/hurtigbåt og er etter det kommunedirektørens syn viktig for lokalsamfunnet på øya.

Kommunedirektøren påminner om krav til antall parkeringsplasser i gjeldende KPA. Fordelene er klart større enn ulempene.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet Havn/fiskeri i Reguleringsplanen for Mausund havneområde (planid: 1620200403) som omsøkt.

Frøya kommune  
Rådhusgata 25  
7160 SISTRANDA

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR MAUSUND  
HAVNEOMRÅDE FOR TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR. 65 BNR. 88 I FRØYA  
KOMMUNE**

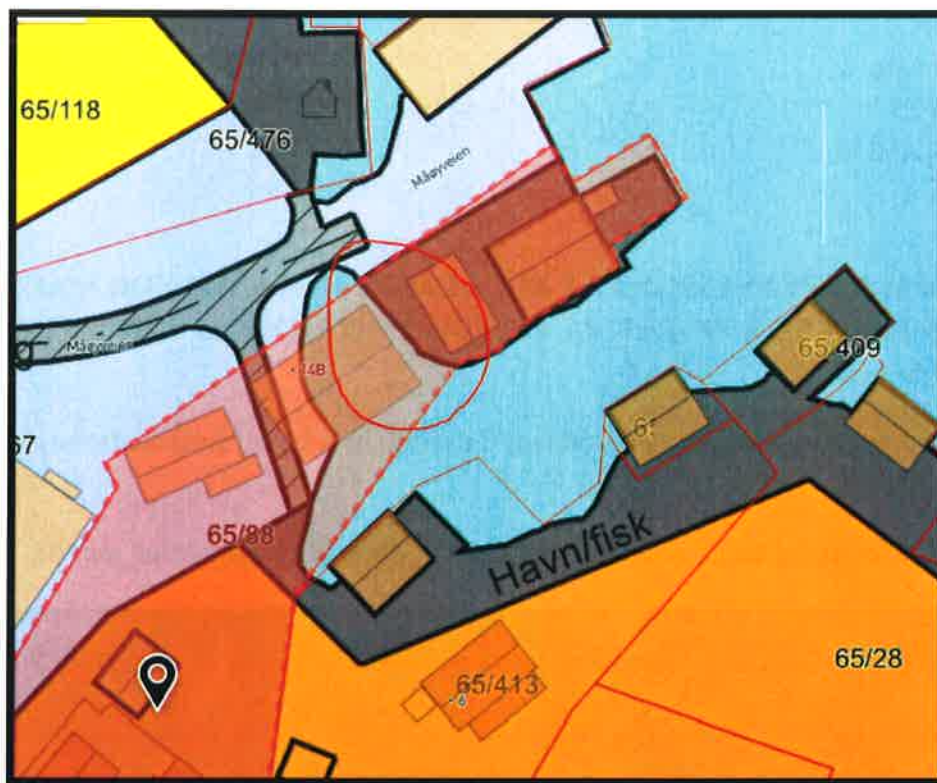
Kystplan AS er engasjert av Botnans kafè og Catering for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder riving av garasje samt tilbygg til kaféen på eiendommen gnr. 65, bnr. 88.



*Fig. 1 Skråfoto*

**Planformål:** Havneområde sjø og havneområde i reguleringsplanen for Mausund havneområde



*Fig. 2 Planformål*

**Tiltakshaver:** Botnans kafè og Catering  
Måøyveien 14B  
7284 MAUSUND  
tlf.: 970 96 324  
e-post: [asbotnan@gmail.com](mailto:asbotnan@gmail.com)

**Hjemmelshaver:** Arild Trygve Nordvik  
Måøyberget 4  
7284 MAUSUND  
tlf.: 975 08 792  
e-post:

**Ansvarlig søker:** Kystplan AS, v/Grethe Rostad,  
Meieriveien 5,  
7130 BREKSTAD  
Tlf.: 908 55 627  
e-post: [grethe@kystplan.no](mailto:grethe@kystplan.no)

Det søkes dispensasjon fra formål havneområde sjø og havneområde for

- riving av garasje
- tilbygg til kafè.

## **HENSIKT**

Hensikten med dispensasjonssøknaden er å få oppført tilbygg til Botnans kafè på eiendommen.

## **BAKGRUNN**

Kafèen ble bygd i 2015 og allerede ganske tidlig ble det klart at kapasiteten på lokalet var for knapp. Når busslaster med turister ankommer kafèen eller det arrangeres selskaper i lokalet, er det ofte ikke plass til alle inne. Bedriften har beregnet at det mangler 10-15 plasser innendørs.

For å gjøre plass til tilbygget, kreves at eksisterende garasje rives. Garasjen er under 50 m<sup>2</sup> og anses som et mindre tiltak.

## **VURDERING ROS**

**Adkomst:** Ingen endring.

**Vann/avløp:** Tiltaket medfører ikke nye eller endring av sanitærinstallasjoner.

**Dyrket mark og landbruk:** Tiltaket berører ikke dyrket mark eller annet jordbruksareal.

**Oppdeling naturområder, landbruk:** Tiltaket deler ikke opp natur- eller landbruksområde.

**Biologisk mangfold:** Tiltaket berører ikke biologisk mangfold ut over allerede eksisterende bebyggelse.

**Kulturminner og annen bevaring:** Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden.

**Geologiske forekomster:** Det er ikke funnet spesielle geologiske forekomster jf. registreringer i kartbasen GisLink.

**Friluftsliv:** Tiltaket ligger i et område med registreringer ifht friluftsliv. Dette gjelder hele øya og anses ikke være avgjørende i dette området.

**Eksposering og sårbart kulturlandskap:** Omsøkte tiltak anses ikke å bli vesentlig eksponert i kulturlandskapet ut over eksisterende bebyggelse. Allerede bygde kafè videreføres med hensyn på utførelse/estetikk.

**Avstand vann - og vassdrag:** Tiltaket ligger i 100-metersbeltet, men byggeforbudet gjelder ikke her, jf. arealplankart for øyrekka.



**Støy, ras, flom :** Det er jf. kartbasen GisLink ikke fare for støy eller ras. Området vil jf. registreringer i kartbasen derimot være utsatt for stormflo og noe havnivåstigning, men tilbygg vil ikke bli mer utsatt enn allerede etablert kafè. Konsekvensen anses derfor liten i forhold til allerede oppført bygg.

## KONKLUSJON

I hht. Plan- og bygningsloven kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet til formål havneområde i sjø:

Hele området er fylt ut og har pr. i dag ingen funksjon som havneområde sjø. En videre utbygging av kaféen på utfylt område vil i så måte ikke tilsidesette formålet havneområde i sjø ut over det denne utfyllingen representerer.

Hensynet til havneområde:

På området på land står det i dag et lager som skal rives og gjøres plass til tilbygget til kaféen. I så måte anses ikke planlagt tilbygg å sette hensynet til havneområdet vesentlig til side.

Hensynet til planen anses med dette ikke å bli vesentlig tilsidesatt ut over det som allerede er tillatt etablert.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:

Området hvor kaféen er etablert er jf. registreringer i kartbasen GisLink utsatt for havnivåstigning og så vidt stormflo. Men tilbygget anses ikke bli mer utsatt enn allerede etablert kafè. Det anses derfor ikke at tilbygget medfører konsekvenser ut over dagens situasjon.

Med bakgrunn ovennevnte, konkluderes det med at hensynet til reguleringsplanen, og til lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følger av tiltaket. Dette jf. registreringer i GisLink. Det vurderes som positivt at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket anses å stimulere til levende grender og øysamfunn samt å opprettholde gode og trygge arbeidsplasser. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel kap. 5. Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

Sted Breilstad Dato 13.12.19

Grethe Røstad  
Kystplan AS

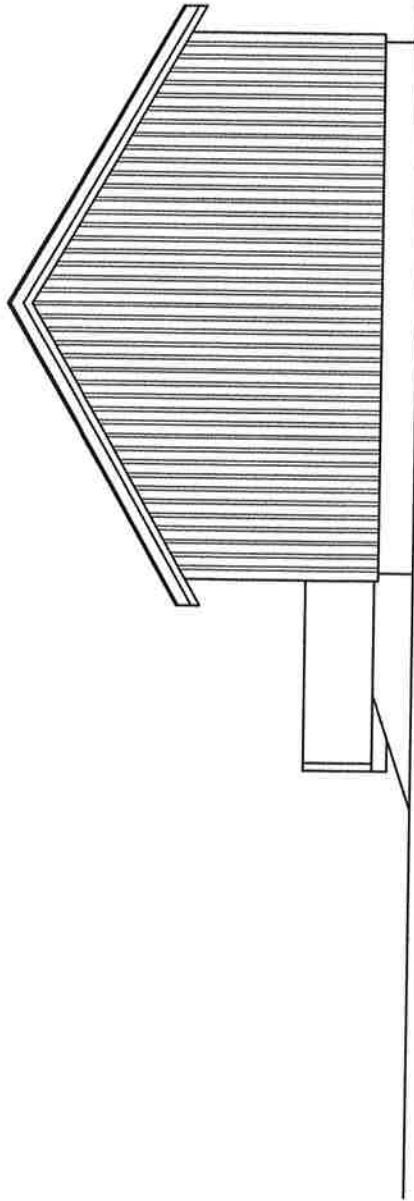
KYSTPLAN

Vedlegg: Situasjonskart  
Tegninger



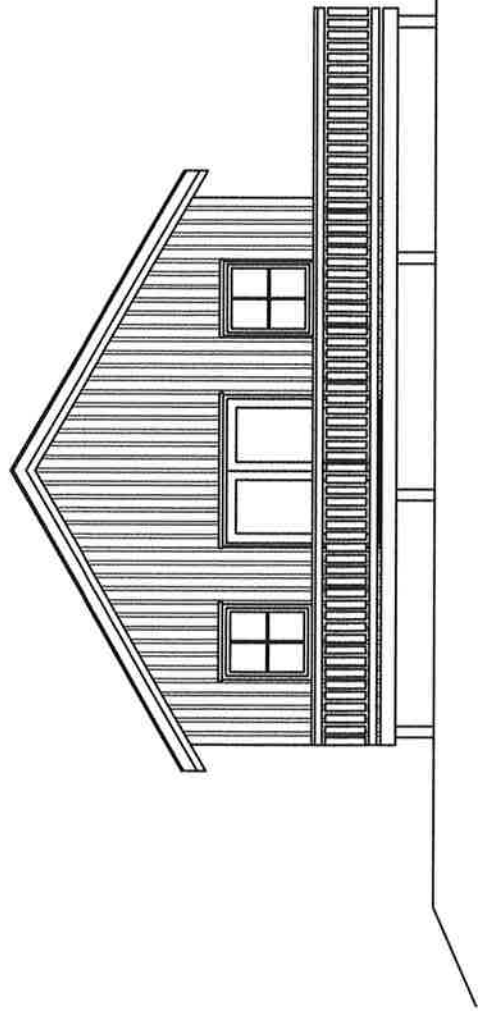


|                                                      |                 |               |            |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------|------------|
| Dato:                                                | Konstr./Tegnet: | Godkjent:     | Målestokk: |
| 14.11.19                                             | JJ              | ASB           | 1:500      |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>SITUASJONSPLAN |                 |               |            |
| Erstatning for:                                      |                 | Erstattet av: |            |
| -                                                    |                 | -             |            |
| Tegn. nr.                                            |                 |               |            |
| Henviisning:                                         |                 | Beregning:    |            |
| -                                                    |                 | -             |            |

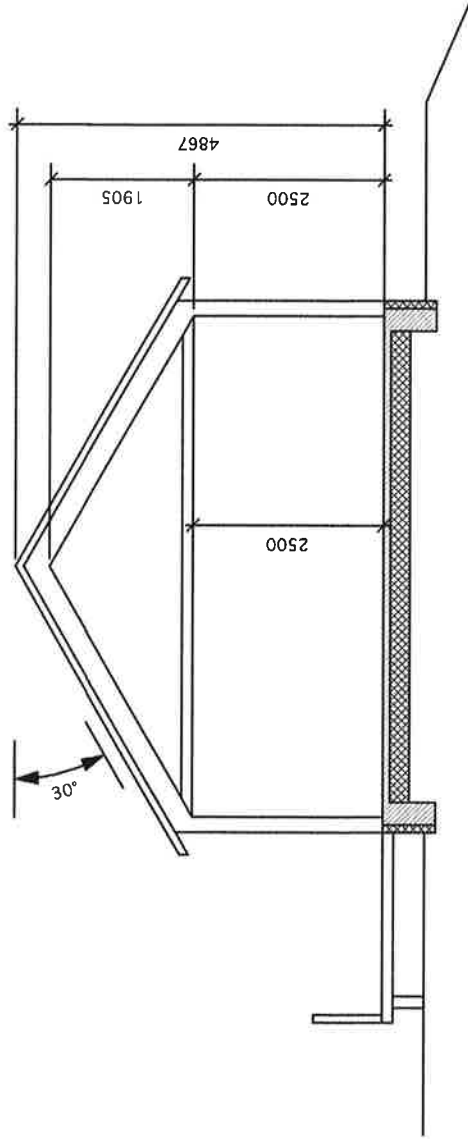


|                                                       |          |                 |    |           |     |            |                 |   |               |   |
|-------------------------------------------------------|----------|-----------------|----|-----------|-----|------------|-----------------|---|---------------|---|
| Dato:                                                 | 14.11.19 | Konstr./Tegnet: | JJ | Godkjent: | ASB | Målestokk: | 1:100           |   |               |   |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>FASADE SØR-VEST |          |                 |    |           |     |            | Erstatning for: | - | Erstattet av: | - |
|                                                       |          |                 |    |           |     |            | Tegn. nr.       |   |               |   |
| Henvising:                                            |          |                 |    |           |     |            | Beregning:      |   | -             |   |





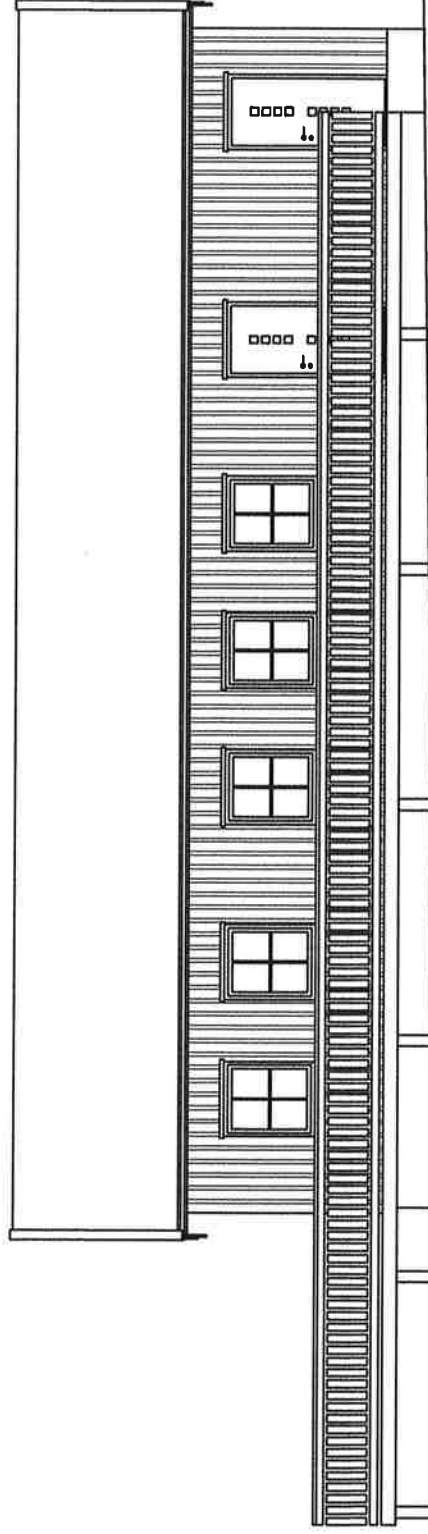
|                                                       |                 |           |            |                 |  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|--|
| Dato:                                                 | Konstr./Tegnet: | Godkjent: | Målestokk: |                 |  |
| 14.11.19                                              | JJ              | ASB       | 1:100      |                 |  |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>FASADE NORD-ØST |                 |           |            |                 |  |
| Henviisning:                                          |                 |           | Beregning: | Erstatning for: |  |
|                                                       |                 |           |            | Erstattet av:   |  |
|                                                       |                 |           |            | Tegn. nr.       |  |
|                                                       |                 |           |            |                 |  |



|                                             |          |                 |    |           |     |            |                 |   |               |   |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|----|-----------|-----|------------|-----------------|---|---------------|---|
| Dato:                                       | 14.11.19 | Konstr./Tegnet: | JJ | Godkjent: | ASB | Målestokk: | 1:100           |   |               |   |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>SNITT |          |                 |    |           |     |            | Erstatning for: | - | Erstattet av: | - |
|                                             |          |                 |    |           |     |            | Tegn. nr.       |   |               |   |
| Henvisning:                                 |          |                 |    |           |     |            | Beregning:      |   |               |   |
|                                             |          |                 |    |           |     |            | -               |   |               |   |

TILBYGG

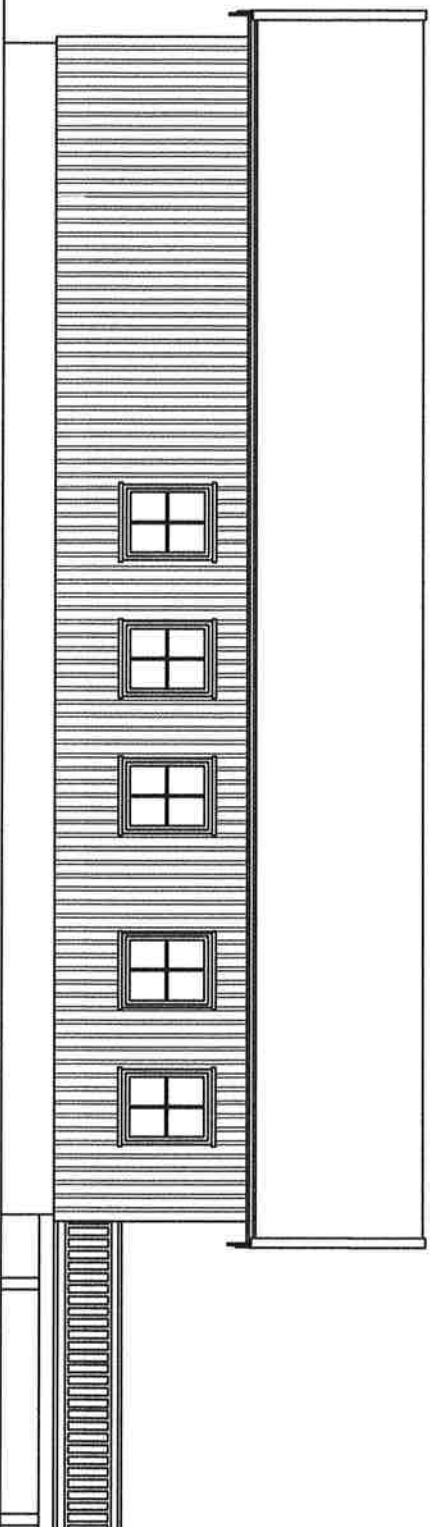
EKSIST. BYGG



|                                                        |          |                 |    |           |     |            |                 |   |               |   |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------------|----|-----------|-----|------------|-----------------|---|---------------|---|
| Dato:                                                  | 14.11.19 | Konstr./Tegnet: | JJ | Godkjent: | ASB | Målestokk: | 1:100           |   |               |   |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>FASADE NORD-VEST |          |                 |    |           |     |            | Erstatning for: | - | Erstattet av: | - |
|                                                        |          |                 |    |           |     |            | Tegn. nr.       |   |               |   |
| Henvising:                                             |          |                 |    |           |     |            | Beregning:      |   |               |   |
|                                                        |          |                 |    |           |     |            | -               |   |               |   |

EKSIST. BYGG

TILBYGG



|                                                          |                 |           |            |                 |   |               |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|---|---------------|
| Dato:                                                    | Konstr./Tegnet: | Godkjent: | Målestokk: | Erstatning for: |   | Erstattet av: |
| 14.11.19                                                 | JJ              | ASB       | 1:100      | -               | - | -             |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>FASADE MOT SØR-ØST |                 |           |            | Tegn. nr.       |   |               |
| Henvisning:                                              |                 |           |            | Beregning:      |   |               |
| -                                                        |                 |           |            | -               |   |               |

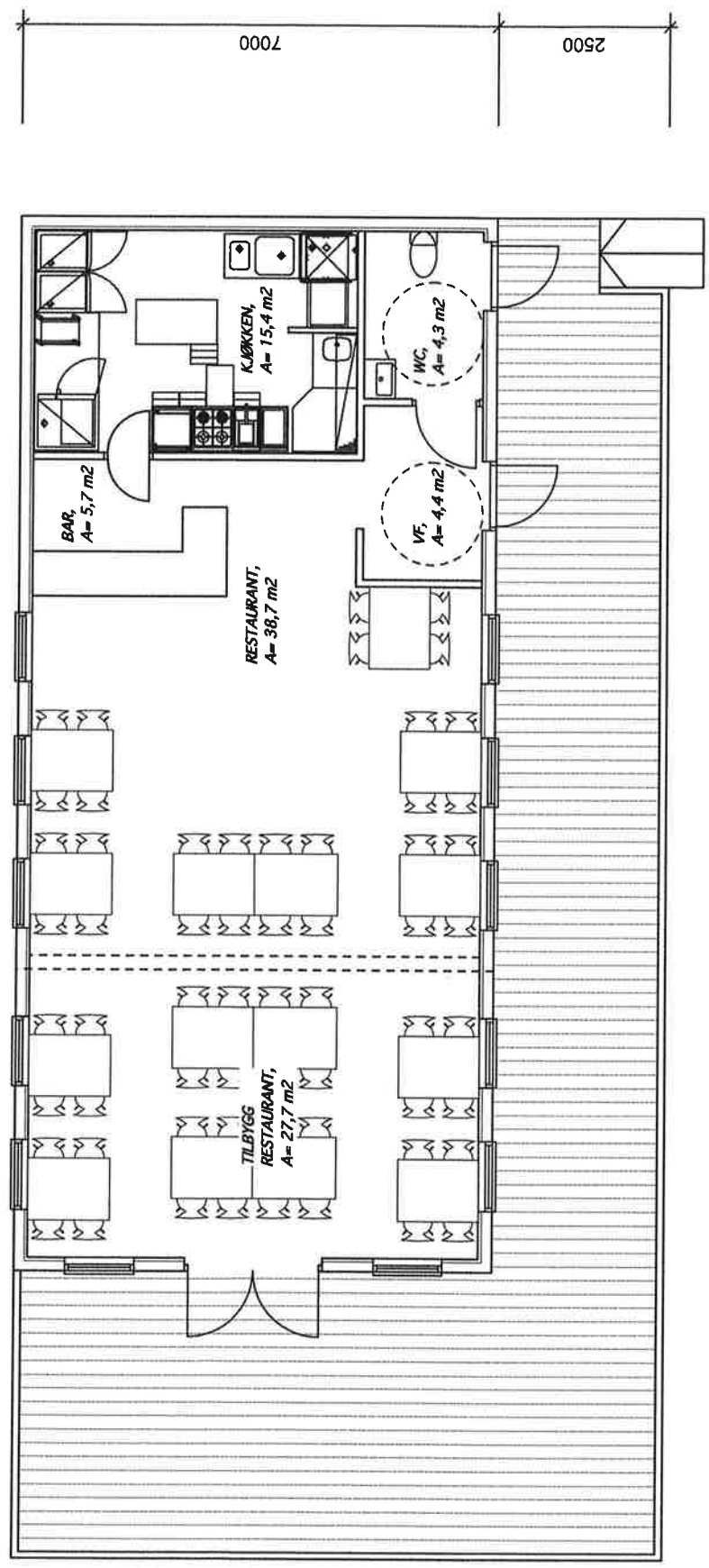
TILBYGG

4200

4400

EKSIST. BYGG

11000



|                                                    |          |                 |    |            |     |            |       |                 |   |               |   |
|----------------------------------------------------|----------|-----------------|----|------------|-----|------------|-------|-----------------|---|---------------|---|
| Dato:                                              | 14.11.19 | Konstr./Tegnet: | JJ | Godkjent:  | ASB | Målestokk: | 1:100 |                 |   |               |   |
| ANNE SOFIE BOTNAN<br>NY RESTAURANT<br>PLAN 1. ETG. |          |                 |    |            |     |            |       | Erstatning for: | - | Erstattet av: | - |
|                                                    |          |                 |    |            |     |            |       | Tegn. nr.       |   |               |   |
| Henvisning:                                        |          | -               |    | Beregning: |     | -          |       |                 |   |               |   |



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Bjørnar Grytvik  
**Arkivsaksnr.:** 18/55

**Arkiv:** M55  
**Dato:** 06.01.2020

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester  
Formannskapet  
Kommunestyret

## AVLØPSRENSEANLEGG SISTRANDA - HAMARVIK - FLATVAL

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Frøya kommunestyre vedtar å bygge et nytt felles mekanisk avløpsrenseanlegg for avløpsområdene Sistranda- Hamarvik-Flatval med rensegrad tilpasset forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».
2. Kommunestyret slutter seg til Rådmannens forslag om å etablere avløpsrenseanlegg på gnr/bnr 9/2 på Hamarvika. Det inngås forhandlinger om kjøp av parsell med eier av gnr./bnr. 9/2.
3. Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 58 mill. kroner eks. mva. i tråd med kommunestyrets budsjettbehandling i desember 2018. Det er tidligere bevilget 35 mill. i økonomiplanperioden 2018-2021 og fullfinansiering med restrerende 24 mill. er inntatt i økonomiplanen for 2020-2023 jfr. vedtak i kommunestyret sak 185/19 den 12.12.2019.

### Vedlegg:

1. Kart datert 01.10.19, tomteforslag avløpsrenseanlegg
2. Kart datert 07.01.20, hovedledningstrasè Siholmen-Flatval

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Saksfremlegg Runde 1, F-sak 171/18
2. Protokoll Formannskapet Runde 1
3. Saksfremlegg Runde 2, F-sak 182/18
4. Protokoll Formannskapet Runde 2
5. Protokoll Kommunestyret Runde 2
6. Kost/nyttevurdering renseanlegg for Sistranda (Sweco AS)
7. Kost/nyttevurdering renseanlegg for Hamarvika (Sweco AS)
8. Sammendrag Hovedplan for avløp 2017-2027 (Sweco AS)
9. Vurdering av nye renseløsninger Hamarvik (Envidan Momentum AS)
10. Forprosjekt til nytt renseanlegg Hamarvik (Envidan Momentum AS)
11. Skisseløsning silanlegg for Sistranda (Sweco AS)

12. Strømningsanalyse (Åkerblå AS)

13. Sårbarhetsvurdering sjøresipient strekningen Flatval til Sistranda (Sweco AS)

### **Saksopplysninger:**

Under budsjettbehandlingen for 2018 ble det i Kommunestyret vedtatt å investere i 3 nye avløpsrenseanlegg for hhv Sistranda, Hamarvik og Flatval med en samlet budsjetttramme på 58 mill. kroner ekskl. mva. Dette i ht investeringsbehov fremstilt i Hovedplan for avløp som viser at de kommunale avløpsanleggene på Frøya stort sett er overbelastede og i generelt dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt anleggene på Sistranda og Hamarvika hvor store og stadig økende mengder dårlig rensset kloakk forurenses sjøen. I sårbarhetsvurderingen som ble foretatt av Sweco AS i Hovedplanen for avløp ble sjø og fjærområdet (resipienten) langs Sistranda og Hamarvika klassifisert som sårbart. Det ble også avdekket kritikkverdige avløpsforhold i Flatvalområdet hvor kommunen i dag kun har en kommunal utslippsledning (uten slamavskiller) som i en viss utstrekning samler opp avløp fra private slamavskillere. I tillegg finnes i dette området mange private anlegg med mye dårlig rensset avløp.

Med dette utgangspunkt, i tillegg til at myndighetene i 2008 gjennom EU's vanndirektiv har pålagt kommunene å sørge for at alt vann skal være i «god miljøtilstand» innen 2021, foreslo rådmannen i handlingsplanen for 2018-2021 å investere totalt 58 mill. i to nye avløpsrenseanlegg, ett for Sistranda og ett for Hamarvik- og Flatvalområdet.

Tidligere vedtak i saken:

I F-sak 171/18 den 10.10.18 la Rådmannen frem et forslag for Formannskapet om å bygge ett felles anlegg i stedet for to separate anlegg for disse tre avløpsområdene. Saken ble returnert til Rådmannen med følgende bestilling:

- 1. Formannskapet ber om at det tas en ny vurdering på avløpsområdene Sistranda-Hamarvik-Flatval. Vi ønsker en utredning av en to-delning av avløpsområdet.*
- 2. Formannskapet ber om en vurdering på om vi på en rimeligere måte kan innfri direktivet som kommer i 2021.*

I F-sak 182/18 den 12.11.18 besvarte Rådmannen Formannskapets vedtak i sak 171/18. Det ble av Formannskapet gjort følgende vedtak:

- 1. Frøya kommunestyre vedtar å bygge et nytt felles mekanisk avløpsrenseanlegg for avløpsområdene Sistranda- Hamarvik-Flatval med rensegrad tilpasset forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».*
- 2. Lokalisering av anlegget utredes nærmere før behandling i kommunestyret.*
- 3. Så langt det er mulig å gjennomføre innenfor kostnadsrammen på 58 mill. kroner skal:*
  - Anlegg og lokaliteter utformes slik at det er forberedt for oppgradering til høyere rensegrad ved eventuelt fremtidig behov.*
  - Maskinelt utstyr velges med fokus på lavest mulig drifts- og vedlikeholds-kostnader.*

Her bestilte Formannskapet under punkt 2 en nærmere utredning av lokalisering av avløpsrenseanlegget. Den 28.11.18 ble saken ved en inkurie sendt direkte til Kommunestyret

uten forutgående behandling i Formannskapet (sak 149/18) hvor punkt 2 i Formannskapets forslag til vedtak ikke var utredet. Etter en debatt i Kommunestyret som i hovedsak dreide seg om de kommunale tilknytningsgebyrene for avløpsabonnenter, vedtok Kommunestyret følgende:

*«I påvente av behandling av gebyrer knyttet til vann og avløp utsettes saken».*

Det ble av kommunestyret i møte den 28.02.19 i K-sak 19/430 vedtatt at gebyrsatser for 2018 skulle legges til grunn for gebyrberegning i 2019 med tillegg av deflator og hvor Rådmannen ble bedt om å fremme ny sak vedr. likt tilknytningsgebyr. Rådmannen har imøtekommet kommunestyrets vedtak i forbindelse med revidert gebyrforskrift med tilhørende gebyrer lagt ut til høring september 2019, vedtatt i KST 28.11.19 (K-sak 166/19), og som trådte i kraft 01.01.2020. I vedtaket er benyttet likt tilknytningsgebyr for alle eiendommer.

Med bakgrunn i ovennevnte fremmes saken til ny politisk behandling for å avklare valg av avløpsløsning samt lokalisering av avløpsrenseanlegg.

### **Bestilling 1: Vurdering av en mulig to-deling av avløpsområdene:**

I to separate notater/forprosjekt har to rådgivende ingeniørfirma, Sweco AS og Envidan Momentum AS, uavhengig av hverandre kommet frem til at den mest kostnadseffektive løsningen vil være å fjerne alle slamavskillerne som i dag betjener Sistranda og Hamarvika og lede alt avløp herfra til et felles avløpsrenseanlegg for disse to områdene.

Av flere alternative lokasjoner falt valget på Hamarvika som mest egnet sted. Envidan Momentum har i sitt forprosjekt også foreslått å tilknytte alt avløp fra Flatvalområdet til dette renseanlegget da det vil være formålstjenlig for abonnentene og ikke minst kostnadseffektivt for begge parter.

Med dette som utgangspunkt ble det i forprosjektet lagt frem sammenligningsgrunnlag for flere anleggstyper i forhold til rensegrad, deriblant fortsatt bruk av slamavskillere, som i dag. I disse vurderingene fremkommer at slamavskillere hverken er en driftssikker, økonomisk eller fremtidsrettet løsning som i praksis heller ikke tilfredsstiller lovmessig krav til rensegrad. Investeringsmessig vil et slikt anlegg heller ikke være vesentlig besparende i forhold til et mekanisk renseanlegg.

Rådmannen vil her foreta en vurdering av en to-deling av avløpsområdene med priskonsekvens for alternative renseløsninger:

Aktuelt avløpsområde kan deles opp i følgende områder:

- 1) Sistranda: Anlegg lokalisert på et eventuelt fremtidig næringsområde N1 (Starrberget)
- 2) Hamarvika+Flatval: Anlegg lokalisert ved eksisterende kommunale slamavskillere på Hamarvika Sør

I sammenheng med arbeidet med Hovedplan for avløp har Sweco foretatt en kost/nyttevurdering av et avløpsrenseanlegg for Sistranda plassert på et eventuelt fremtidig næringsområde N1. I vurderingene har de sammenlignet bruk av slamavskillere og mekanisk renseanlegg (silanlegg).

I tillegg har Sweco foretatt en kost/nyttevurdering av et avløpsrenseanlegg for Hamarvik, som grovt sett går ut på å:

Alt. 1: Skifte ut de to eksisterende slamavskillerne på Hamavika Øst og Hamavika Sør med to nye slamavskillere.

Alt. 2: Etablere et nytt mekanisk renseanlegg (silanlegg) hvor begge eksisterende slamavskilleranlegg samles i ett anlegg ved Hamavika Sør.

Merk at alt. 1 betinger at Hamarvika avløpsområde også oppdeles i to anlegg (som i dag) da dette gir rimeligste løsning. Slamavskiller på Hamarvika Øst betjener da fortsatt samme område som i dag mens slamavskilleranlegg på Hamarvik Sør i tillegg til dagens område skal betjene Flatvalområdet.

I sine beregninger har Sweco lagt til grunn en total avløpskapasitet på 5125 pe (3650 pe for Sistranda og 1565 pe for Hamarvik). Flatval er ikke medregnet. Rådmannen har i sin beregning av avløpskapasitet lagt til grunn en total kapasitet på 7000 pe med hhv 4000 pe for Sistranda, 2200 pe for Hamarvik og 800 pe for Flatval. Dette er kapasiteter beregnet av Envidan momentum i forprosjektet for anlegget. Med dette utgangspunkt har Rådmannen foretatt en totalvurdering som gir følgende kostnadsoverslag:

Total pris for renseanlegg for Sistranda lokalisert på N1:

- a) Slamavskillere m/slamlager: Ca. 29 mill.
- b) Mekanisk rensing (silanlegg): 30 mill.

Total pris for renseanlegg for Hamarvik og Flatval lokalisert på Hamarvik:

- a) Slamavskillere m/slamlager (2 separate anlegg som i dag): Ca. 20 mill.
- b) Mekanisk rensing (ett felles silanlegg): Ca. 32 mill.

Merk at i prisvurderingen av slamavskiller med lokasjon Hamarvik Sør har Rådmannen korrigert Swecos beregning med tillegg for nødvendig slamlager (ikke medtatt av Sweco) samt tillegg for kostnader for infrastruktur for Flatval-tilknytningen.

Total pris for en to-delning av avløpsområdene:

- a) Slamavskillere: 49 mill.
- b) Silanlegg: 62 mill.
- c)

Konklusjon: Ved en to-delning av avløpsområdene vil det bli ca. 13 mill. rimeligere å benytte slamavskilleranlegg enn silanlegg (mekanisk renseanlegg)

Vurderingene er basert på at det skal velges et primærrenseanlegg som tilfredsstiller rensegrad i forhold til Forurensningsforskriften §13-8 «**mindre sårbart område**». Som konsulentnotatene også påpeker er det svært tvilsomt at alternativ a) slamavskiller vil tilfredsstille krav i ht §13-8, som altså er minstekravet som settes til slike kommunale avløpsrenseanlegg.

Prisoverslaget for et felles renseanlegg (silanlegg) for Sistranda-Hamarvik-Flatval lokalisert på Hamarvik eller Starrberget (N1), og som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-7 «**Utslipp til følsomt og normalt område**», som altså er et strengere krav til rensing enn §13-8, er ca. 58 mill.. For å kunne foreta en direkte sammenligning av de to renseløsningene

(slamavskiller og mekanisk rensing) må vi ta utgangspunkt i samme renskrav. Det vurderes av Envidan Momentum at prisen for et mekanisk renseanlegg som tilfredsstiller §13-7 er ca 4. mill. dyrere enn et mekanisk anlegg som tilfredsstiller kravene i §13-8. D.v.s at sammenligningsgrunnlaget ved et felles anlegg som tilfredsstiller §13-8 da blir  $58-4=54$  mill. Dette viser at det ved en to-delning av renseanlegget vil bli ca. 5 mill. rimeligere å benytte slamavskillere ( $54-49=5$  mill.) og ca. 8 mill. dyrere å benytte silanlegg ( $54-62=-8$  mill.), enn ved å etablere ett felles anlegg for disse avløpsområdene.

### **Konklusjon:**

Ved et to-delt renseanlegg med slamavskillere vil vi altså spare ca. 13 mill. i forhold til et felles silanlegg som tilfredsstiller rensgrad i ht §13-8 «utslipp til mindre følsomt område». Bruk av store slamavskillere gir imidlertid flere store ulemper og utfordringer mht areal og luktproblemer og vil sannsynligvis heller ikke greie minstekravet til rensing i ht §13-8. Konklusjonen til både Sweco og Envidan Momentum er at bruk av store slamavskillere ikke er å anbefale. Dette er også en generell holdning til fagmiljøet i Norge. Ikke minst gjelder dette med bakgrunn i at det er svært vanskelig å imøtekomme fremtidige utfordringer i forhold til strengere renskrav, bl.a mht krav til økt slamuttak, fosforgjenvinning samt rensing av mikroplast og medisinrester. I forhold til et felles anlegg for dette avløpsområdet vil et valg av en to-delt løsning med mekanisk rensing gi en vesentlig høyere investeringskostnad. I tillegg vil en to-delt løsning også medføre høyere driftskostnader og ressursbehov. Fordelen med en to-delt løsning er at man kan bygge ut ett anlegg av gangen og dermed fordele kostnadene over noe lengre tid samt en noe mindre sårbarhet i forhold til driftssikkerhet.

Rådmannens konklusjon er at en to-delning ikke er å anbefale uansett type renseløsning og at det ikke finnes noen rimeligere måte å etterkomme nåværende renskrav på og samtidig kunne legge forholdene til rette for fleksibilitet i forhold til fremtidige myndighetskrav og kapasitetsbehov, enn ved å benytte et mekanisk renseanlegg som tilfredsstiller primærrensekravene i ht. Forurensningsforskriftens §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».

### **Bestilling 2: Vurdering av lokalisering av nytt renseanlegg:**

Rådmannen har i denne saken arbeidet med to mulige alternativer til lokaliseringer, Næringsområdet N1 og nabotomta til eksisterende kommunale slamavskillere/pumpestasjon på Hamarvika Sør. I tidligere saksfremlegg har Rådmannen foreslått lokalisering på en eventuell utvidelse av næringsområdet N1 på Nordhammarvika med bakgrunn i noe lavere pumpekostnader, men forutsatte snarlig opparbeidelse av dette området. Pr. dato er det ikke vedtatt opparbeidelse av N1. Fremdriften av dette næringsområdet er altså beheftet med et stort spørsmålstegn. Uansett kan ikke tomte bebygges før utfyllingen i sjø har «satt» seg. Et renseanlegg på N1 vil også legge beslag på viktig areal for næringslivet. Rådmannen vil minne om direktivets frist for utbedringer på avløpsanlegg som er 2021. For å imøtekomme dette kravet er vi avhengig av en snarlig igangsetting av tiltaket. Det er også flere store byggeprosjekter på gang på Sistranda som vil medføre en kraftig belastningsøkning av de eksisterende slamavskillerne som pr. i dag allerede er overbelastet. Også dette gir oss en stor utfordring. Under formannskapetets behandling av F-sak 182/18 kom det også frem at N1 i



utgangspunktet er tenkt regulert til næringsområde og at et renseanlegg vil medføre at det må foretas en reguleringsendring med formål offentlig avløpsrenseanlegg.

Kommunen må også i forbindelse med etablering av avløpsrenseanlegg på Hamarvika, søke om dispensasjon fra gjeldende arealformål fra «jord- og skogbruk» til formål «offentlig avløpsrenseanlegg».

I vurderingen av ulemper i forhold til nærliggende boligbebyggelse og næringsvirksomhet anses renseanlegg av denne størrelse og konstruksjon, ubetydelig med tanke på sjenerende lukt. Et renseanlegg vil ikke medføre mere lukt enn det vi opplever under tømning av dagens slamavskillere på Hamarvika, sannsynligvis mindre. Ved eventuelle luktproblemer vil avbøtende tiltak iverksettes, som f.eks ozonbehandling av avtrekksluft.

Rådmannen kan heller ikke se noen fare for forurensning på land fra anlegget. Det vektlegges at resipienten utenfor Hamarvika vurderes å være mindre sårbar for kloakkutslipp enn resipienten utenfor N1 med bakgrunn i bedre strøm- og dybdeforhold.

Sett fra en økonomisk side vil det ikke være signifikante forskjeller i driftskostnader mellom disse to alternativene mens tomtekostnadene for N1 antas å bli vesentlig dyrere enn Hamarvika.

### **Vurdering N1**

#### *Fordeler:*

- 1) Det antas noe lavere driftskostnad til pumpedrift.

#### *Ulemper:*

- 1) Stor usikkerhet om/når området kan bebygges. Må uansett påregnes kraftig forsinkelse av avløpsanlegget.
- 2) Tomtekostnad uvisst men antas å bli ca. 6-700.000,- dyrere enn Hamarvik.
- 3) Begrensede utvidelsesmuligheter
- 4) Vil legge beslag på etterspurt næringsareal
- 5) Krav om omregulering av området til formål offentlig avløpsrenseanlegg

### **Vurdering Hamarvik**

#### *Fordeler:*

- 1) Raskeste fremdrift
- 2) Bedre resipientforhold enn ved N1
- 3) Gode fremtidige utvidelsesmuligheter
- 4) Generelt god avstand til naboeiendommer
- 5) Laveste tomtekostnad

#### *Ulemper:*

- 1) Det må tas i bruk opptil 1,5 da av beitemark. Dog benyttes en del av dette i dag som lagringsplass for nabobedrift
- 2) Det kreves søknad om dispensasjon om formålsendring fra jord- og skogbruk til formål offentlig avløpsrenseanlegg

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger anser Rådmannen at en lokasjon på Hamarvik framstår som det beste alternativet for valg av lokasjon for avløpsrenseanlegg. Fordelene med etablering på Hamarvika vurderes som større enn ulempen med tap av 1,5 da jordbruksareal.

### **Generelle vurderinger og anleggsopplysninger:**

#### **Bakgrunn for behov for nytt renseanlegg samt valg av rensegrad:**

Miljømålene «*Frøya har et rent hav som kilde for trygg matproduksjon*» samt «*Frøya har en kjemisk og biologisk god tilstand på alt vann innen 2021*» ligger nedfelt i Kommuneplanens samfunnsdel. Med henvisning til denne målsetningen kan vi oppsummere følgende viktige forhold som må være retningsgivende for Frøya kommune i valg av avløpsløsninger ikke bare sett i forhold til avløpssituasjonen i aktuelt avløpsområde men også generelt på/rundt Frøya:

1. Avhengigheten av havbruksnæringen
2. Hensynet til andre brukerinteresser i sjø og strandsonen
3. Utsikter til stor befolkningsvekst og stor fortetning av boliger, serviceinstitusjoner og næringsområder i aktuelt avløpsområde

I tillegg kommer forhold utenfor Frøya som i høy grad påvirker valg som må gjøres nå:

4. Gjennom EU's vanndirektiv er norske kommuner pålagt å sørge for godt vannmiljø i alt vann innen 2021 for å ivareta hensynet til miljøet i sjøen og derigjennom sikre trygg bruk av sjøen for alle.
5. Stort fokus på behovet for bedre avløpsrensing globalt hos EU og nasjonale myndigheter hvor også behovet for økt gjenvinning av avløpsslam og fosfor fra avløp (sirkulær økonomi) samt rensing av medisinrester fra avløp.

Som eier av kommunale avløpsanlegg er Frøya kommune underlagt Forurensningsloven med tilhørende forskrifter (Forurensningsforskriftens kap. 13, Krav til utslipp fra kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser). Dette gjelder for alle kommunale anlegg med utslipp under 10.000 pe (personequivallenter) og det er spesielt §13-7 «utslipp til følsomt og normalt område» og §13-8 «utslipp til mindre følsomt område» som fastsetter hhv maksimum- og minimum renskrav som kommunen må forholde seg til. For Frøya gjelder i utgangspunktet krav i hht §13-8 «utslipp til mindre følsomt område», men kommunen kan som forurensningsmyndighet fastsette lokale krav ut fra de lokale utfordringer som finnes.

Frøya kommunes avhengighet av havbruksnæringen og ikke minst den høye graden av bruk av sjøen til ulike aktiviteter, er det spesielt viktig at tilførselen av thermotolerante bakterier som f.eks. Ecoli og næringsstoffer som nitrogen og fosfor, holdes på et nivå som ikke påvirker miljøtilstanden i de forskjellige resipientene unødig og som ikke kommer i konflikt med brukerinteressene i disse.

For å ha et faglig grunnlag for valg av løsning er det tatt utgangspunkt i Hovedplanen for avløp, hvor det bl.a. av miljøbiologer fra Sweco ble foretatt en sårbarhetsvurdering av sjøresipienten utenfor Sistranda, Hamarvik og Flatval.

Vurderingen viser at resipientenes sårbarhet varierer fra sårbart til mindre sårbart område avhengig av avstanden fra land. I Forurensningsforskriften §11-6 vedlegg 1, påpekes at det «**ved registrering av mindre følsomme områder skal tas hensyn til faren for at utslipp**

**kan bli ført til tilstøtende områder der de kan ha skadevirkninger på miljøet».** Det vil derfor være et viktig element i all vurdering av rensegrad for et avløpsrenseanlegg at det tas hensyn til strømningsforhold sett i sammenheng med hvor avløpsutslippet føres videre og om utslippet slik kan forurense andre områder enn ved utslippspunktet.

**Med dette som grunnlag er Rådmannens anbefaling at renseanlegget minst må tilfredsstillere rensekravene i forurensningsforskriften §13-8 «Utslipp til mindre følsomt område».** Dette er det mildeste kravet til rensegrad for kommunale anlegg av denne størrelsen og representerer dermed den rimeligste løsningen.

I sin vurdering legger Rådmannen vekt på at det ved å sanere alle de 8 eksisterende mindre avløpsanleggene og erstatte dem med ett felles mekanisk avløpsrenseanlegg oppnås langt bedre lokale resipientforhold enn i dag langs hele det aktuelle avløpsområdet fra Sistranda til Flatval. Det er imidlertid viktig å etablere et utslippspunkt som ikke medfører uønsket forurensning av andre områder. Anlegget bør også konstrueres slik at det er fleksibelt nok til å tilpasses fremtidige rensekrav eller behov for kapasitetsøkning. Ved å ta utgangspunkt i minimumskravet for rensing (§13-8) er det mulig å redusere investeringskostnadene med 4 mill. samt oppnå en lavere driftskostnad sett i forhold til et renseanlegg som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-7 «utslipp til følsomt og normalt område» som forprosjektet har tatt utgangspunkt i. Rådmannen anbefaler imidlertid å opprettholde budsjettrammen på 58 mill. da det bl.a. vil kunne gi større handlefrihet i forhold til utstyrvalg som kan bidra til lavere LCC-kostnader (livsløpskostnader) enn hva forprosjektet har tatt utgangspunkt i. Dette vil i så fall ha positiv effekt på gebyrnivået for avløp. I tillegg må påregnes en viss prisstigning siden prosjektet ble kostnadsberegnet (2017).

#### **Arealbehov og utforming av bygning:**

Arealbehovet for et renseanlegg er beregnet til ca. 1,5 da.

Bygningen for renseanlegget er tenkt bygd i to plan for funksjonell håndtering av utsyr og slam. Byggets arealbehov er ca. 345 m<sup>2</sup> (grunnflate). Bygget skal inneholde all teknisk utrustning samt buffertank med innløpspumper, ristgods- og slamcontainere, intern pumpestasjon, garderobe og toalett. Under detaljprosjekteringen skal det vurderes nærmere utformingen av bygget samt om bygget også skal inneholde lager for avløpsutstyr/rør samt kontorfasiliteter for driftsoperatører.

#### **Trasè transportledninger:**

Trasèen for transportledningene vil bestemmes under forprosjekteringen men vil i hovedsak gå i nærheten av fylkesveien der dette er naturlig og ellers bli lagt slik at eksisterende selvfølgelig kan benyttes frem til nødvendige pumpestasjoner. Trasèen starter ved Siholmen i nord og Flatval ferjeleie i sør og føres til valgte lokasjon for plassering av rensanlegget på Hamarvik via pumpeledninger.

For å spare kostnader vil legging av avløpspumpeledning i visse områder kunne skje i samme trasè som den nye vannledningen til Nordskaget. Dette har muliggjort forskuttering av etableringen av gang- og sykkelvei mellom Nordhammarvika og Hamarvika. Arbeidene med denne igangsettes i disse dager. Trasè for avløpsledningen fra Flatval vil i stor grad bli etablert langs eksisterende fylkesvei med avgreining til Flatøya og til det gamle ferjeleiet. Det er allerede lagt avløpspumpeledning i den nye gang- og sykkelvei på Nabeita i samarbeide med Statens vegvesen.

Det legges samtidig trekkør for fiberkabel i samme trasè som nye avløpsledninger.

**Dimensjonering av kapasitetsbehov:**

Ved dimensjoneringen av renseanlegget ble det tatt utgangspunkt i at anlegget skulle ha en kapasitet som dekket behovet for avløpsrensing for alt sanitært avløp på strekningen Siholmen og til Hamarvik sør og videre til og med Flatval med et tidsperspektiv frem til 2040. Dette er i utkastet til forprosjektet beregnet til å medføre en nødvendig total kapasitet på 7000 pe (personequivallenter). Kapasitet vil etterprøves under arbeidet med detaljprosjekteringen. Anlegget søkes å bygges på en slik måte at det er forberedt for fremtidig behov for kapasitetsøkning.

**Foreløpig fremdriftsplan:**

Oppstart detaljprosjektering mars 2020. Oppstart bygging ledningsanlegg høsten 2020. Oppstart bygging av renseanlegg våren 2021. Ferdigstilling senhøsten 2022.

**Investeringsbehov:**

I vedtatte økonomiplan for 2018-2021 er tilknytningen av avløpsområdet Flatval budsjettet med 3 mill. i 2018 og 5 mill. i 2020. I tillegg kommer de 50 mill. som er budsjettet for et anlegg kun for Sistranda og Hamarvik. Dette gir et totalt budsjett for hele anlegget fra Siholmen til Flatval på 58 mill.

**Konsekvens for avløpsgebyret:**

Det er ikke foretatt noen beregning av avløpsgebyret som konsekvens av investeringen kun for dette avløpsanlegget. Med bakgrunn i at kommunen også budsjetterer med flere store investeringer i årene fremover er det i stedet fokusert på de totale investeringene innen avløp i perioden 2020 til 2024. I beregningen av økningen av avløpsgebyret er det lagt inn en total investering på ca. 94 mill. for avløp for denne perioden samt nødvendig økning i driftskostnader og bemanning. Dette i tråd med vedtatte investeringsbudsjett for planperioden 2020-2023. I tillegg kommer 12,6 mill. i investeringer for 2024. Kommunen har innført nye VA-forskrifter gjeldende fra 01.01.19, noe som har medført en reduksjon i vann- og avløpsavgiftene for en normalbolig i forhold til 2018. Ettersom forskriftsendringen er en del av strategien for å oppnå så lav gebyrøkning som mulig i forhold til de store investeringene kommunen står ovenfor i årene som kommer, vil det være naturlig at vi legger inn effekten av dette i beregningsgrunnlaget. Med dette utgangspunkt vil økningen av årsgebyret fra 2018 frem til 2025 bli ca. 47%. Dette representerer en økning på ca. kr. 2.700,- over 7 år (snitt kr. 386,-/år). Det kan også tilføyes at det i samme periode er beregnet en total gebyrreduksjon på ca. 15% for vannabonnenter. Dette representerer en reduksjon på ca. kr. 1.080,- over 7 år (snitt kr. 154,-/år). Summeres dette vil totale VA-gebyrer for en normalbolig få en økning på ca. kr. 232,-/år inntil 2025. Generell prisstigning er inkludert.

**Andre nabokommuner:**

Den beregnede gebyrøkningen er et resultat av den nødvendige satsningen i kommunen innenfor avløpsområdet. Å sammenligne kommunen med andre kommuner er vanskelig da det selvsagt vil være ulike investeringsbehov som følge av ulike forutsetninger i de ulike kommunene. Vår nabokommune Hitra ligger langt bak Frøya i arbeidene med avløp men er nå kommet i gang med arbeidene med ny Hovedplan for avløp. Etter hva Rådmannen har grunn til å tro har Hitra mye av de samme utfordringene som Frøya innenfor avløpsområdet. Dette

vil sannsynligvis også medføre behov for store investeringer og stor gebyrøkning for Hitra kommune i fremtiden.

En annen nær kystkommune som har gjennomført store investeringer i nye avløpsanlegg er Kristiansund kommune. De har som Frøya nå ønsker samlet flere mindre renseanlegg i ett stort, dimensjonert for 25.000 pe. De har også valgt et mekanisk renseanlegg som tilfredsstiller Forurensningsforskriften §13-8 «mindre følsomt område». I ht deres Hovedplan for avløp (rullert 2012) ble det bestemt at det i planperioden totalt investeres over 500 mill. i nye avløps- og renseanlegg. Dette resulterte i ca. 80% gebyrøkning. Dette viser at avløpsutbygging er kostbart og nødvendigvis gir store gebyrøkninger.

### **Anbefaling**

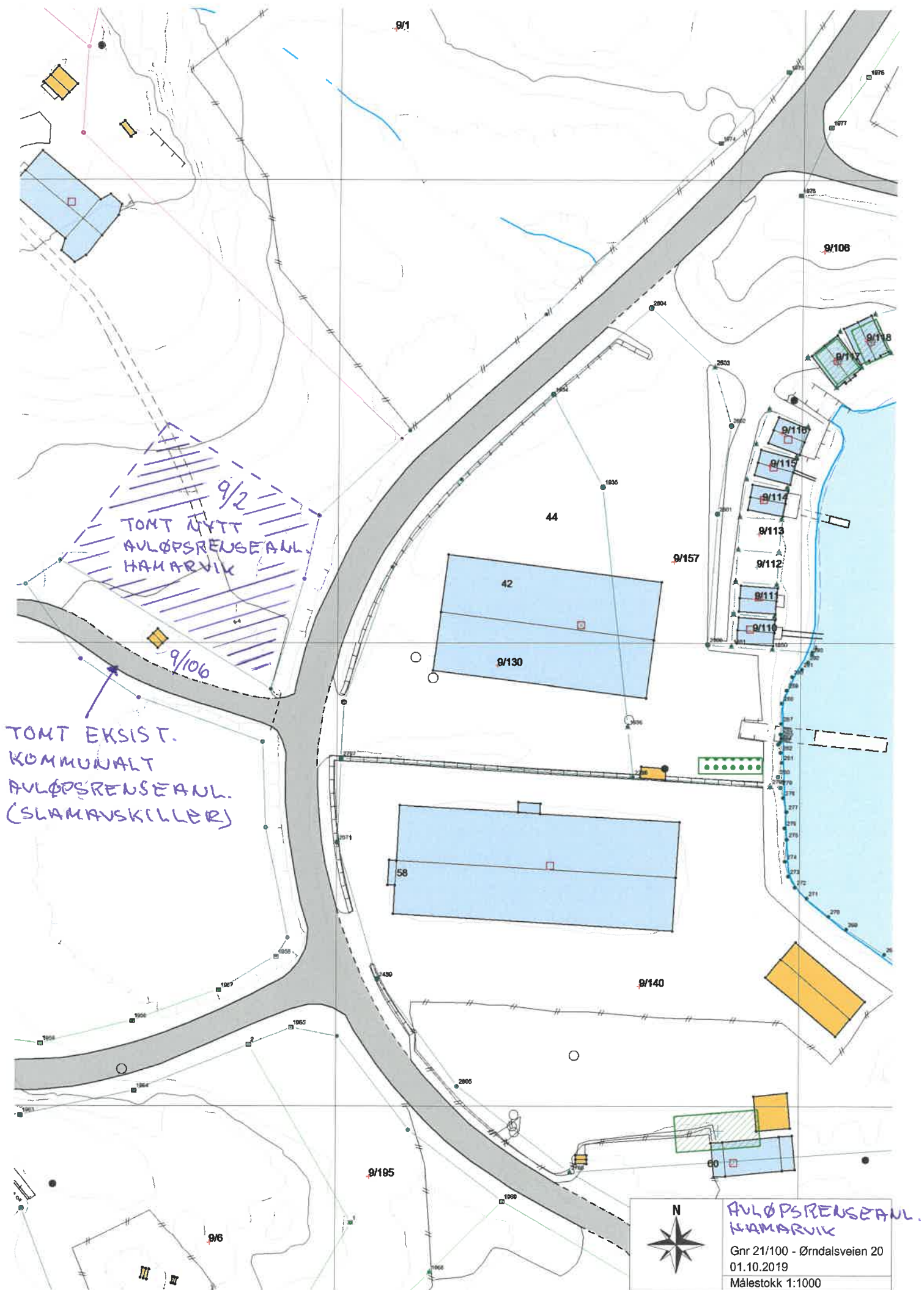
Ved å sentralisere alle de 8 mindre kommunale avløpsanleggene i dette avløpsområdet til ett større anlegg og samtidig stille høyere krav til avløpsrensing enn hva dagens kommunale avløpsanlegg representerer, vil Frøya kommune vise ansvar i forhold til avhengigheten av fiske- og havbruksnæringen, generelle brukerinteresser samt i forhold til å imøtekomme nåværende og fremtidige myndighetskrav. Samtidig viser kommunen at den tar folkehelse og miljø på alvor.

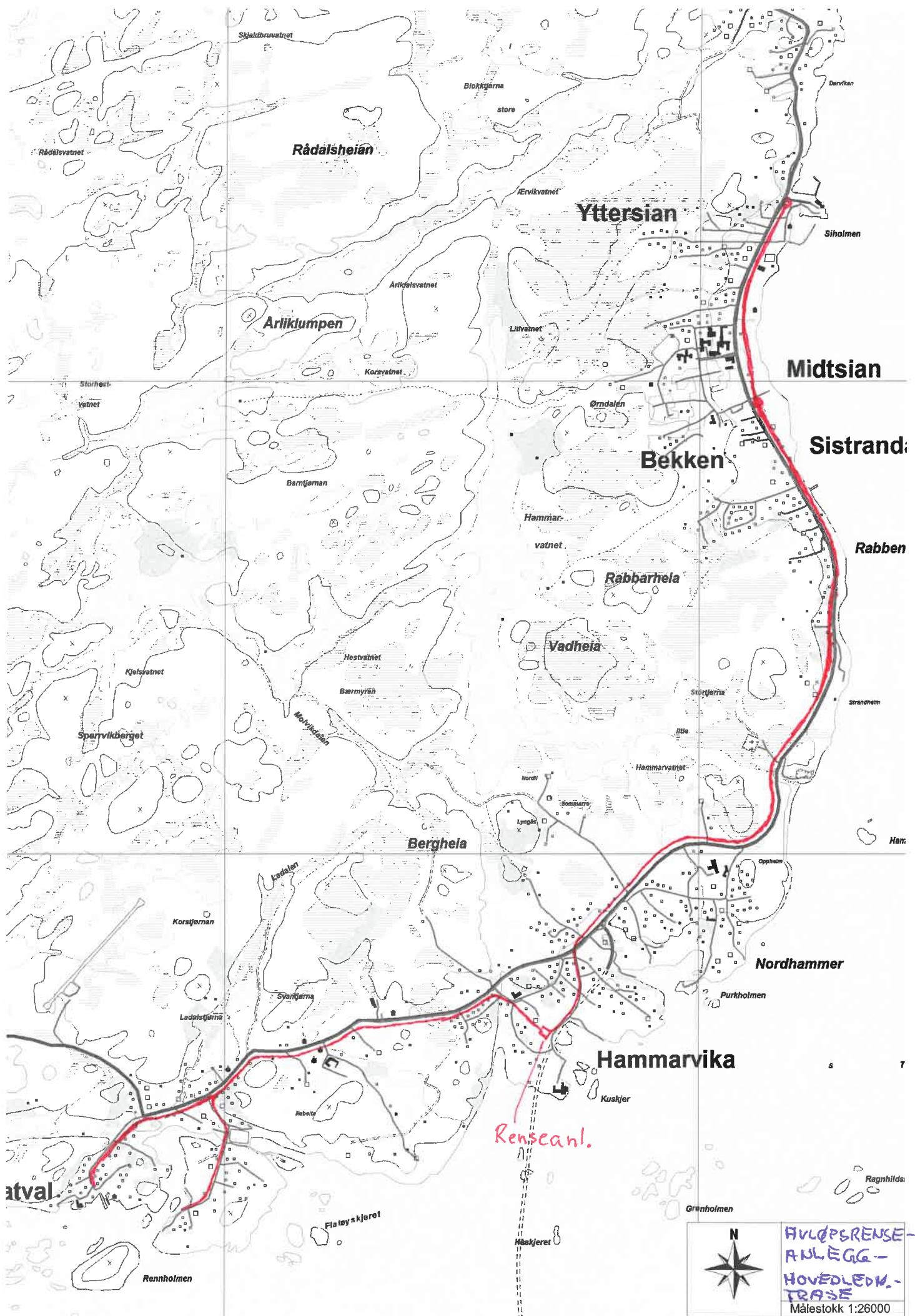
Rådmannen anbefaler derfor at det investeres i et felles avløpsanlegg lokalisert på Hamarvika som tilfredsstiller mildeste krav til rensing av kommunalt sanitært avløpsvann (Forurensningsforskriften §13-8 «utslipp til mindre følsomt område») men som samtidig skal utformes for å kunne oppgraderes ved fremtidige skjerpede myndighetskrav.

### **Forholdet til overordna planverk:**

1. Frøya har rent hav som grunnlag for trygg matproduksjon
2. Frøya har kjemisk og biologisk god tilstand på alt vann innen 2021
3. Frøya er et godt sted å leve







Til Frøya kommunestyre ved ordfører.

Brevet er skrevet med bakgrunn i den usikkerhet som rår omkring "nykloakkingen" av Frøya.

Brevet er åpent ved at det er insatt i lokalavisa og derigjennom tilgjengelig for allmenheten og for å oppnå mulig politisk påtrykk for å "liv" i denne saken.

Ut fra informasjon gitt i møter og media har Frøya kommune igangsatt et formiddabelt arbeide med å oppdatere avfallsvannet i kommunen. Kloakk, gråvann og overvann. Tiltaket er belagt i et EU direktiv implementert i norsk lovverk. Det er med andre ord blitt pålagt kommunen, inklusive dens innbyggere å forholde seg til teksten i direktivet. Så er sagt.

Hva er hensikten med dette direktivet? Hvorfor er det utarbeidet? Direktivet er ikke alene rettet mot avfallsvann. Det er et vanndirektiv og ment å sikre rent vann til alle gjennom å sørge for at avfallsvannet renses og prosesseres før det inngår i forbruksvannreserven igjen.

Europas vannsituasjon er svært forskjellig fra den i Norge. Store deler av Europa er svært tettbebygd og vannkildene er elver og ferskvanns reservoarer. I hovedsak er det kun større byer med få unntak som ligger ved kysten og som har havet som resipient (Mottaker) av avfallsvann. Norge er faktisk i en særstilling om en ser bort fra det sentrale østland og de større elvedalene. Mye rent vann og plass for brukt vann.

Større byer har offentlig utbygde renovasjonssystemer og renseanlegg. Landsbygda ut mot kysten består av tusner av småanlegg med utslipp fra en til et fåtalls tilknyttede. På nasjonal basis er det beregnet at investeringene vil kreve inntil 500 milliarder de neste 30 år for å oppfylle kravene.

For bybeboere vil Vanndirektivet bety at det offentlige må oppgradere og sikre anleggene, for folk på bygda betyr det, i følge Frøyamodellen, at den enkelt må gjøre det selv. En skal få hjelp til å forstå kravene og hvordan de kan løses. Men, det er ikke noen planer om en felles kloakking av det offentlige der kommune utbedrer og koster de nødvendige installasjonene. Finansieringen skal skje ved egenandeler vurdert etter kostnad, ikke ved en generell heving av kloakkavgiften og offentlig subsidiering.

Den innstilling Frøya har til kloakeringsproblematikken er litt spesiell. Ut fra avis- og debattinnlegg på landsbasis er det to hovedlinjer. Noen politikere har valgt å snu ryggen til og har faktisk uttalt at dette iverksetter vi ikke, det blir for dyrt. Andre har uttalt at dette vil kreve drastisk økning av kommunale utgifter å må settes i verk over tid og innkorporeres i kommunale planer slik at en bygger seg ut av problemet gjennom fortetting og fellesløsninger. Ingen andre, såvidt meg bekjent, har uttalt at dette er den enkelte innbyggers ansvar.

Forskriftene på området gir mulighet for diversering. En kan få utsetting i 6 år, i 12 år eller

en kan få lempning av kravene dersom de er umulige eller fører til uforholdsmessige store utgifter. Oppdrettsnæringen er inntil videre fritatt fra kravene. Dette fordi de leverer avfall direkte til havet og det er usikkerhet omkring den miljømessige påvirkningen av dette. Hevder norske politikere. Det samme kan sies om Frøyas befolkning, men de har ingen fritak. Det fører eksempelvis til at Sulas befolkning med et mindre antall fastboende og et flertall feriehusstander med et samlet biologisk avtrykk på noen få prosent av havbruksnæringen i nærområdet, må investere millioner i utbedring og drift av sitt kloakksystem. Oppdrettsnæringen, ingen ting.

En må få vurdert rettferdigheten i dette. Det går 23,5 stk laks a 2 kg. på en personekvivalent. Om det svømmer rundt 600000 laks i området Sørværa, Mausundvær - Kya påfører de naturen like mye biologisk avfall som som 25 531 personer.

Jeg vil derfor be Frøya kommunestyre om å "fryse" situasjonen med tanke på iverksetting. Ta kontakt med andre kommuner i samme situasjon. Ta kontakt med kommunenes setralforbund. Få en skikkelig juridisk gjennomgang av EU direktivets virkning i forhold til krav, tvangsinngrep og om krav ikke utføres? Hvem disse i såfall blir rettet mot. Innbygger/Det offentlige. Muligheter for lempninger.

Husk! Det har blitt foretatt tolkninger av EU direktiver før med tildels tragisk utfall for enkeltindivider.

Trond M.Jakobsen. Frøyværing / Medborger.

## HOVEDKLOAKKRENSEANLEGG MIDT I HAMMARVIKA

Frøya kommune utreder for tiden nytt hovedkloakk-renseanlegg for hele Frøya, med bakgrunn i lovverk fra offentlige myndigheter. Kloakken fra kommunale anlegg fra Flatval, Hammarvika og Sistranda skal pumpes til dette rensesanlegget. Jeg regner med at også private septiktanker skal leveres til samme anlegg.

Kommunestyret vedtok på et møte tidligere i år, å utsette saken med begrunnelse i for dårlig utredning og de store kostnadene som Frøyas innbyggere vil måtte betale i avgifter. Rådmannen går inn for Hammarvika fordi de mener at Hammarvika vil gi den teknisk og billigste løsningen.

En del av oss som bor i grenda mottok denne meldingen med sjokk og vantro, politikerne kan da ikke legge hovedkloakk-renseanlegg for storparten av Frøya midt i et boligområde!

Jeg har hørt at fra teknisk etat i kommunen, hevdes det med stor sikkerhet at det ikke vil bli luktp problemer fra dette anlegget. Her skal det bygges hus med sluser, som bilene må igjennom før de kommer inn eller ut. Men nå i seinere tid, har jeg hørt at dette vil bli for dyrt.

Alle forstår at dette vil medføre luktp problemer i grenda. Selv om det bygges en teknisk god løsning med tanke på luktp problematikk, vil det av forskjellige årsaker før eller siden bli lukt fra et slikt stort anlegg.

I tillegg vil et slikt anlegg tiltrekke seg mengder av smågnagere som rotter og mus, som da også vil invaderer grenda i store mengder. (erfaringer fra slike anlegg andre steder tilsier det)

Nå har vi et forholdsvis nytt industriområde på Nordhammarvika. Det må da vel være mulig å legge et slikt rensesanlegg dit. Der er det i alle fall ikke noen boligbebyggelse ennå.

Hva med dyrkajorda. Man snakker hele tiden om å ta vare på den dyrkajorda som er igjen. Det er vel snart den eneste ekra som er igjen nå nedenfor fylkesveien. Tidligere var det ekre og teiger som gikk helt ned til sjøen, men på grunn av veivesenets feilberegninger, i forbindelse med hvor tunellen til Hitra skulle gå, så forsvant mesteparten av dyrkamarka.

Jeg synes politikkerne nå skal tenke seg om, og ikke ta forhastede slutninger. Jeg mener at Hammarvika har tatt sin del av belastningene når det gjelder industri, og jeg håper politikkerne ikke velger å legge et rensesanlegg for kloakk midt i Hammarvika

Mvh

Erik Hauan  
Hammarvikringen 85  
7263 Hamarvik

e-mail: selsbakk22@gmail.com



## Hovedkloakk-renseanlegg midt i Hammarvika.

### Åpent brev til Ordfører og Rådmann i Frøya Kommune

Fra Hitra/Frøya ser jeg at flere reagerer og ser «galskapen» i dette prosjektet.

**Tenk dere tanken; Frøyas hovedkloakk-anlegg, ønsker politikerne å legge midt i bygda, mellom bolighusene.**

- hvordan er det mulig å bli så «umusikalsk»? Først velter dere et industriområde midt i grenda og ødelegger idyllen og særegenheten, så 20 år senere presterer dere å godkjenne at et hovedkloakk-anlegget for Frøya skal ligge i samme området, bare enda nærmere boligene.

Hammarvika er, og kommer til å bli mer og mer en del av sentrum på Frøya.

I de nærmeste årene, dersom det som i dag signaliseres av boligbygging, - vil Hammarvika få en økning i innbyggertallet på ca. 350 personer.

*Synes dere, saksbehandlere og politikere, at det høres fornuftig ut, å plassere hoved-kloakk-renseanlegget her i grenda? Hva får dere til å gjøre dette mot deres egen befolkning?*

Det må da være muligheter for å plassere dette renseanlegget **på en egnet plass**, og ikke la noen «lusne kroner» gå foran godt bomiljø og god livskvalitet for beboerne.

Jeg har nå vært i kontakt med flere som driver kloakkrenseanlegg i Trøndelag. Ingen kan med sikkerhet si at det ikke blir lukt, det er forurensede luktproblemer for de som bor nærmest (flere hundre meter) for alle de anlegg jeg har vært i kontakt med, ingen synes det er problemfritt å legge denne type anlegg i et boligområde- de har ikke engang tenkt tanken å legge det så nært som på Hammarvika.

Det blir kloakk-søl både ute og inne ved anlegget, og det er derfor umulig å unngå luktproblemer, sies det fra de som har erfaring fra dette.

Renseanlegget som nå er godkjent, skulle i utgangspunktet ha to sluser for inn- og utkjøring av kloakk-pumpebiler, nettopp for å hindre lukt. Så sier det forrige flertallsregimet nei, det blir for dyrt, det må klare seg med en sluse.

Bare dette, signaliserer at de ikke tok luktproblematikken på alvor.

Vi appellerer nå til det nye borgerlige flertall i kommunestyret, om at dere tar denne saken til ny vurdering, finner en ny plassering for anlegget, og lytter bedre til hva befolkningen i Hammarvika sine ønsker er i denne saken, i motsetning til det forrige flertallsregimet, som bare var opptatt av å lyttet til de største bedriftene på Frøya.

Ta for eksempel dagens kloakkrenseanlegg her i grenda, **en tragedie!**

*I perioder flyter det av kloakkslam.*

Rundt anlegget leker barn og kjæledyr. Anlegget er ikke sikret ved gjerde, men gir fri adgang for alle som ønsker det, tross flere henvendelser fra oss til tidligere politikere.

Hvor er smittevernlegen på Frøya? – hvorfor ble vi ikke hørt på henvendelser om forurenset kloakk som flyter rundt dagens anlegg? - jeg bare spør.

Jeg forventer et konkret og lettforståelig svar fra dere, som vi kan presentere for befolkningen her i grenda.

Hamarvik, 3. februar 2020

Rolf Hammervik

## **SUPPLERENDE OPPLYSNINGER TIL SAKSFREMLEGGET «AVLØPSRENSANLEGG SISTRANDA-HAMARVIK-FLATVAL»**

**Etter at Kommunedirektøren fremmet dette saksfremlegget i HOAT den 16.01.20 (PS sak 4/20) er det kommet en del innspill fra befolkningen som kan belyses nærmere. I tillegg foreligger nyere beregninger av de økonomiske konsekvensene sett i forhold til gebyrutviklingen som investeringene innen kommunale avløp representerer. Kommunedirektøren ønsker derfor gjennom dette vedlegget å oppdatere saksfremlegget med ny informasjon.**

### **Innspill til kommunen via åpne brev i avisinnlegg samt dialog med grendalag:**

#### **Innspill fra innbyggere:**

Gjennom brev til kommunen fra innbyggere er det fremmet synspunkter på planene kommunen har for etablering av et felles kommunalt avløpsanlegg for Sistranda, Hamarvik og Flatval. Dette er også belyst gjennom media. Felles for forfatterne av innleggene er at de er skeptiske til at det etableres avløpsrenseanlegg på Hamarvika.

Essensen i kommentarene kan imidlertid oppsummeres slik:

*«Det er kritikkverdig at renseanlegget legges midt i et boligområde da det vil medføre store luktplager for omgivelsene»*

#### **Dialog med Hamarvik grendalag**

Gjennom to henvendelser via E-post (hhv 26.02.20 og 11.03.20) fra ledere for Hamarvik grendalag er Kommunedirektøren orientert om at innbyggere på Hamarvika er bekymret for hva en etablering av et avløpsrenseanlegg vil medføre mht lukt, støy og aktivitet generelt. Kommunedirektøren anser denne bekymringen som forståelig og har i to E-poster (hhv 27.02.20 og 16.03.20) gitt tilsvaret på grendalagets henvendelser hvor det bl.a. er gitt nærmere redegjørelse for hvilke konsekvenser et slikt anlegg vil medføre for omgivelsene. I den siste E-posten fra grendalaget ble Kommunedirektøren invitert til et grendamøte den 23.03.20 der nødvendig informasjon kunne gis og spørsmål stilles direkte. Dette har vært Kommunedirektørens intensjon å avholde et slikt møte, men med bakgrunn i Koronapandemien kunne dette ikke avholdes på det foreslåtte tidspunkt. Kommunedirektøren ga derfor i sin siste E-post en grundig informasjon om bakgrunnen til valg av Hamarvik som lokasjon samt hvilke konsekvenser et slikt anlegg vil få for omgivelsene. Det er ikke kommet tilbakemelding fra grendalaget med tilsvaret på denne informasjonen.

Etter avtale med leder i HOAT oversendes powerpoint-presentasjonen som ble presentert i HOAT's møte den 13.02.20 til Hamarvik grendalag i dag med mulighet for uttalelse/innspill til hovedutvalgets møte den 16.04.20.

Med denne bakgrunn vil Kommunedirektøren gi en nærmere redegjørelse for å kunne belyse overnevnte forhold som er essensielle og viktige å få avklart:

#### **Dagens situasjon mht lokasjon og lukt:**

Kommunen har pr. i dag to avløpsrenseanlegg i Hamarvikområdet, Hamarvik Øst og Hamarvik Sør. Begge er etablert hhv 1980 og 1982 og den gang i relativt god avstand fra bebyggelsen. I ettertid har bebyggelsen krøpet nærmere og flere boligfelt er etablert eller under planlegging. Det har da etter hvert også kommet en del klager på lukt fra innbyggere i dette området.

Det vil alltid være slik at det under tømning av slamavskillere utvikles en del lukt, og som avhengig av vindretning kan være plagsomme for omgivelsene rundt, og jo nærmere desto verre. De eksisterende slamavskillerne ble etablert i en tid da man ikke så for seg en slik utvikling på Frøya som vi ser i dag (dette gjelder også flere andre steder bl.a. de aller fleste slamavskillere på Sistranda og Hamarvik). Det er også slik at det på Frøya er svært utfordrende å finne egnede lokasjoner for denne type anlegg. Det er mange hensyn å ta, ikke minst kostnadmessig. Det er

derfor vanskelig å se for seg at ny bebyggelse rundt slike anlegg vil kunne medføre at kommunen må flytte anleggene til andre steder hvor de ikke gir utfordringer for omgivelsene. Dette fordi de bør ligge relativt nær sjøen og av kostnadshensyn etableres mer eller mindre nær bebyggelse.

Et annet godt eksempel på et avløpsrenseanlegg hvor bebyggelsen er krøpet tett inntil slamavskillerne er på Sistranda Midtre. Her har byggingen av Frøya kulturhus samt Blått kompetansesenter medført at slamavskillerne nå ligger tett ved bygningene, med nevnte luktplager under tømning. Her er det altså oppstått en kontroversiell plassering som følge av utviklingen, og hvor det ikke finnes mulighet for hverken utvidelse eller flytting av anlegget uten at noen vil bli belastet med lukt.

### **Luktproblematikk ved etablering av et nytt avløpsrenseanlegg:**

**1.** Som nevnt over så er det til tider store luktproblemer ved de eksisterende slamavskillerne flere steder på Frøya. Kommunedirektørens forslag er altså å fjerne alle slamavskillere på strekningen Sistranda-Hamarvik og erstatte disse med ett felles mekanisk renseanlegg for dette området, samt Flatval. I utgangspunktet vil da oppnås den effekten at hele 8 luktkilder (slamavskillere) blir fjernet og erstattes med et samlet anlegg (nytt avløpsrenseanlegg).

**2.** Kommunedirektørens forslag er som kjent å etablere et mekanisk avløpsrenseanlegg (silanlegg). Dette er et lukket anlegg som kjennetegnes ved at det utvikler svært lite lukt. Maskineriet er innebygget i et 2-etasjers bygg som er utrustet med et ventilasjonsanlegg. Dette anlegget har et avtrekkssystem som er utrustet med et kullfilter som normalt fjerner all lukt fra anlegget før avtrekksluften føres ut over tak. Med utgangspunkt i både forprosjekt og dialog med fagmiljøet i Norge har Kommunedirektøren konkludert med at det ikke vil være noen fare for at omgivelsene blir påført luktproblemer.

Hvis nye skjerpede myndighetskrav i fremtiden medfører at det blir nødvendig å komplettere silanlegget med andre renselinjetninger, vil det søkes å benytte «luktsvak» renseteknologi for å unngå utslipp av lukt til omgivelsene. I tillegg kan avtrekkssystemet kompletteres med et oksideringsfilter som sammen med kullfilteret vil fjerne all lukt fra anlegget.

Drift av et silanlegg vil heller ikke medføre noen støy for omgivelsene. Maskineriet er støysvakt og er som nevnt bygd inn i en bygning som gjennom sin konstruksjon ivaretar nødvendig lyddempning.

Anlegget vil selvsagt generere en viss aktivitet gjennom nødvendig transport til og fra av driftsoperatører samt transport av slamcontainere (to ganger pr. uke). Transportaktiviteten må kunne betegnes som ubetydelig i forhold til dagens nivå. All aktivitet vil normalt foregå i normal arbeidstid. Området har også pr i dag en del transportaktivitet knyttet til industriformålene som er etablert der og transportaktivitet knyttet til et avløpsrenseanlegg blir dermed sentrert i et felles område for denne type trafikk.

Avløpsrenseanlegget vil ha to typiske industribygg som nærmeste naboer. Bygningen vil bygges i to etasjer men vil uansett søkes å utformes slik at det går inn i landskapet på en god måte.

**3.** Det finnes mange eksempler på kommuner hvor de har avløpsrenseanlegg (silanlegg) plassert tett ved boligområder og hvor det rapporteres at de ikke har noe luktproblem i det hele tatt. Nevnes kan:

- Sykkylven kommune. Har to mindre silanlegg liggende tett opptil bebyggelse og hvor lukt ikke er noe problem. Frøya kommunes VA-ingeniør Erlend Brunstad som er fra Sykkylven og som selv har arbeidet på disse anleggene har erfaring med at det ikke er noen luktproblematikk fra anleggene.

- Narvik kommune. Har etablert et silanlegg som er dobbelt så stort som vårt planlagte anlegg og som er plassert i umiddelbar nærhet av et stort bolig- og industriområde. Dette bekreftes av Frøya

kommunes prosjektleder VA, Jayden Omar, som selv er utdannet ved høyskolen i Narvik og har gjennom sine VA-studier ervervet god kunnskap om dette anlegget.

- Stjørdal kommune. Har et stort silanlegg plassert i nærheten av boligfelt og industriområde. Frøya kommunes egne driftsoperatører har vært på befaring og bekrefter at lukt ikke var noe problem for omgivelsene. Dette bekreftes også av driftsleder i Stjørdal kommune.

- Kristiansund kommune. Har i mange år hatt hele 10 silanlegg spredt rundt om i kommunen hvor de fleste har ligget tett inntil bebyggelsen. Har ikke hatt luktproblemer med disse. De har nå samlet de fleste av disse anleggene i ett stort anlegg som er over tre ganger så stort som det Frøya kommune har planlagt. Dette ligger også sentralt i et område som består av både boligfelt og industri. Det rapporteres at selv om de benytter en renseteknologi som utvikler mere lukt enn et silanlegg (har strengere rensekrav), så har de ingen luktproblemer. Dette til tross for beliggenheten.

Sett på bakgrunn av all tilgjengelig kunnskap og erfaring med aktuell type avløpsrenseanlegg er Kommunedirektørens konklusjonen følgende:

**Et felles renseanlegg for Sistranda, Hamarvik og Flatval plassert på Hamarvik Sør, vil på ingen måte være kontroversielt mht nærhet til omgivelsene, og anses å være et godt valg.**

### Nye beregninger av gebyrutviklingen for avløp

Gjennom arbeidet med VA-budsjettet for 2020, som er basert på resultatet for 2019, er det foretatt nye beregninger av konsekvensene for gebyrutviklingen for avløp. Med utgangspunkt i de samlede planlagte investeringer innen kommunale avløpsanlegg og tilhørende driftskostnader i perioden 2020 til og med 2025, vil årsgebyret for avløp for en normalbolig (BRA=120 m<sup>2</sup>), forventes å øke med ca. kr. 2.800,- (ca. 50%) for denne perioden. Dette utgjør i snitt en økning på ca. kr. 560,-/år. Årsgebyret i 2025 ventes da å bli ca. kr. 8.500,-. For 2020 er årsgebyret kr. 5.691,-.

Til sammenligning er Hitra kommunes årsgebyr for en normalbolig for 2020, kr. 5.027,-. Hitra kommune har ny avløpsplan under utarbeidelse og slik Kommunedirektøren har forstått det vil det også på Hitra være nødvendig med store investeringer innen kommunalt avløp i fremtiden.

I perioden er lagt inn en økning av avløpsabonnenter med 40 stk. pr. år. Dette anses å være nøkternt sett på bakgrunn av etableringen av flere nye boligfelt som skal tilknyttes kommunale avløpsledninger samt generering av nye avløpsabonnenter gjennom planlagte utvidelser av eksisterende kommunale avløpsanlegg i områder med spredt bebyggelse.

Sistranda, 07.04.2020

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 20/716

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**