FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested:	**Møtedato:**	**Kl.**
Kommunestyresalen, Frøya herredshus	17.09.2015	09.00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. **Innhold**
84/15	15/1281 **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.08.15**
85/15	10/1047 **ULOVLIG OPPFØRT BYGG - FLATVAL**
86/15	13/1353 **REGULERINGSENDRING - VALEN BOLIGFELT**
87/15	15/954 **GNR 19 BNR 101 "DUO RABBEN " 5 FIREMANNSBOLIGER**
88/15	15/1008 **SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSENDRING FOR DEL AV GNR. 16, BNR. 2**
89/15	15/1098 **RAPPORT VEDR UTFØRTE SALG-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER**
90/15	15/1282 **ORIENTERING/SPØRRERUNDE**

Sistranda, 11.09.15

Frode Reppe
Nestleder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

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

Ap og Høyre har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom teknisk.
Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom B

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		**Møtebok**
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**15/1281**	**84/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Siv-Tove Skarshaug		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
84/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.08.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.08.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 20.08.15

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		**Møtebok**
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**10/1047**	**85/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
May Therese Foss	**GNR 8/23**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
52/12	Hovedutvalg for forvaltning	12.04.2012
85/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015

ULOVLIG OPPFØRT BYGG - FLATVAL

Forslag til vedtak:

Hjemmelshaver gis pålegg om innsending av byggesøknad i ettertid for tiltak påbegynt uten søknad og tillatelse.

Fullstendig byggesøknad med dokumenter som beskrevet i brev av 05.12.2011 fra Frøya kommune innleveres og saken behandles i ettertid. Dette krever nabovarsling. Saken behandles med krav om tilleggsgebyr for ulovlig tiltak iht. kommunens gebyrregulativ. Behandling i ettertid innebærer ikke automatisk at tiltaket vil bli godkjent da saken blir behandlet på fritt grunnlag som om tiltaket ikke var gjennomført.

Pålegg gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3.

Det settes en frist til 01.06.2012 for innsending av søknad. Dersom bygget søknad ikke er mottatt innen denne dato fastsettes en løpende tvangsmulkt på kr. 500,- pr. dag. Dersom pålegget ikke er gjennomført innen angitt frist, vil forfalt tvangsmulkt bli innkrevd uten ytterligere varsel. Det gjøres samtidig oppmerksom på at tvangsmulkten forfaller med daglige terminer og løper så lenge pålegget ikke er etterkommet.

Vedlegg:

1. Oversiktskart, M= 1: 5 000
2. Kartutstnitt, M= 1: 1 000
3. Ortofoto, tatt ca 2006
4. Skråfoto fra "Kysten er klar", tatt ca 2010
5. Brev fra Frøya kommune datert den 30.08.2010
6. Brev fra Frøya kommune datert den 05.11.2010
7. Brev fra Frøya kommune med varsel om pålegg datert den 05.12.2011

Saksopplysninger:

På eiendom gnr 8/23 har det i lang tid stått rester av grunnmur etter tidligere bygning (uthus/fjøs?). På denne grunnmuren er det nå oppsatt et nytt bygg planlagt for boligformål uten søknad om tillatelse.

Saken går tilbake til 2010 da byggesakskontoret ble kjent med forholdet i møte med tiltakshaver. Byggesakens historie er som følger:

- Tiltakshaver hadde et møte med daværende byggesaksbehandler Otto Falkenberg den 27.08.2010. Tiltakshaver fikk informasjon om hvilke dokumenter som kreves for å gjennomføre tiltaket – riving og gjenoppføring av bygg, samt bruksendring.
- Første brev fra kommunen ble sendt den 30.08.2010, med oppfordring til tiltakshaver om å sende inn fullstendig søknad, samt at byggearbeidene måtte opphøre fram til søknad var behandlet.
- Ingen papirer kommer inn, og vi sender nytt brev den 05.11.2010. Vi minner om at dokumenter må sendes inn, og at det kan bli aktuelt med ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

- Vi mottar telefon fra vedkommende først den 30.01.2011, hvor han erklærer at han har startet opp arbeidet med å sende inn søknad og at han skal sende et brev som bekreftelse på dette.
- Kommunen hører fortsatt ingenting fra tiltakshaver. Tiden går uten at verken tiltakshaver eller kommunen foretar seg noe, men kommunen tar tak i dette og sender nytt brev den 05.12.2011 med varsel om pålegg og tvangsmulkt. Tiltakshaver gis frist til redegjørelse for tiltaket den 23.12.2011, eller at byggesøknad sendes inn innen 20.01.2012.
- Fortsatt hører vi ingenting, før tiltakshaver igjen ringer den 30.01.2012. Han forklarer igjen at han skal sende inn søknad.
- Pr. dags dato har vi ikke mottatt noen form for søknad på tiltaket.
- Gjennomførte byggearbeider fremgår av Ortofoto fra 2006, som viser rester av opprinnelig grunnmur, sammenholdt med skråfoto fra 2010 som viser oppført bygg.
- Bygget fremstår i dag som et tett bygg med utvendig kledning og innsatte dører og vinduer.

Vurdering:

Det synes åpenbart at bygget er gjenoppbygd uten søknad eller tillatelse. Det er også snakk om bruksendring til bolig. Tiltaket krever derfor full byggesøknad og nabovarsling.

Tiltakshaver har gitt uttrykk for at han vil samarbeide og få dette gjort skikkelig. Ingen søknad er mottatt pr 20.03.2012, to måneder etter oppsatt frist i brev med varsel om pålegg og tvangsmulkt.

Det fremmes derfor forslag om pålegg om innsending av byggesøknad samt tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**13/1353**	**86/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Jogeir Mikalsen	**PLAN 14/4 og 13/3 m.fl.**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
112/13	Hovedutvalg for forvaltning	05.12.2013
27/14	Hovedutvalg for forvaltning	20.03.2014
36/14	Kommunestyret	27.03.2014
47/14	Kommunestyret	30.04.2014
58/15	Hovedutvalg for forvaltning	25.06.2015
86/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015
/	Kommunestyret	

REGULERINGSENDRING - VALEN BOLIGFELT

Vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 25.06.2015 sak 58/15

Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge reguleringsendring av Valen Boligfelt med forslag til plankart datert 12.06.2015 og bestemmelser datert 17.06.2015 ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av PBL § 12-11

Enstemmig.

Behandling:
Rep. Frode Reppe ba om vurdering av sin habilitet da han er i familie med tiltakshavere.
Rep. Frode Reppe ble enstemmig funnet innhabil i sakens behandling.

Forslag til vedtak:

Frøya kommune egengodkjenner reguleringsendring for Valen boligfelt med plankart, datert 12.06.2015, bestemmelser, datert 17.06.2015 og beskrivelse datert 22.11.2013.
Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-14

Vedlegg:
1. Bestemmelser, datert 17.06.2015
2. Beskrivelse, datert 22.11.2013
3. Plankart, datert 12.06.2015
4. Søknad om reguleringsendring med beskrivelse av endringer som er foreslått, datert 15.06.2015
5. Skisser som viser endringer
6. Eksempel på hus som viser mønehøyder
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.08.2015
8. Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 14.07.2015

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning vedtok den 25.06.2015 å legge reguleringsendringen av Valen boligfelt med forslag til plankart datert 12.06.2015 og bestemmelser datert 17.06.2015 ut til høring og offentlig ettersyn

Valen boligfelt er et privat regulert boligområde beregnet for 30-40 boliger alt etter hvordan feltene utnyttes. Kystplan AS har vært brukt som konsulent i planarbeidet og det har gjennom hele arbeidet med planen blitt lagt stor vekt på friområder og områder for leik. Tiltakshaver innrømmer at de ikke har vært oppmerksomme nok på

størrelse på de enkelte boligfeltene, og ser nå at felt G og D er regulert for små i forhold til tenkt utnyttelse i reguleringsplanen.

Tiltakshaver opplyser at i de forutsetninger de har lagt er det tenkt tilsammen 7 hus på de to feltene D og G. Dette blir vanskelig å gjennomføre uten at feltene utvides. Feltene er tilsammen på 2,9 daa, noe som gjør at den enkelte tomt blir veldig liten. I tillegg er det lagt i bestemmelsene for flere av feltene at «detaljert situasjonsplan skal utarbeides før første byggetiltak igangsettes». Dette punktet kan bli vanskelig å oppfylle, da feltene sannsynligvis ikke vil bli bebygd av en stor utbygger, men av enkeltpersonen. Erfaringer med tomtefelt der dette er gjort på Frøya tilsier at kommunen etterhvert vil få mange dispensasjonssøknader dersom detaljert situasjonsplan kreves ved første byggetiltak, jf. f.eks. Dyrvik boligfelt. Tiltakshaver har vært i kontakt med endel byggefirmaer i forbindelse med tomtene som de allerede vet vil bli solgt. Gjennom disse kontaktene ser de at mønehøydene i reguleringsplanen er lagt noe lavt i forhold til tillatt mønehøyde.

Informasjon om endringer
Omsøkt endring i generelle bestemmelser:
Endringer i kravet om at «*Ved første byggetiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering*, tas ut. Dette blir erstattet med et krav om planlegging av tomtegrenser for hvert område ved første byggetiltak innenfor hvert felt.

Omsøkt endring av mønehøyder:
En gjennomgang av dette gjør at vi søker om følgende endring av mønehøyder:
På flate tomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg med mønehøyde inntil 8 meter.
På skråtomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg pluss sokkel med maksimal mønehøyde inntil 9 meter. Mønehøyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
Generelt legges boliger så lavt som mulig i terrenget.

Omsøkt endring i tomteinndeling for delt G og D:
Frem til d.d. er det gjort avtaler med 5 husbyggere, 2 på felt G og sannsynligvis 2 på felt D. Vedlagt følger derfor også ønsket tomteinndeling for disse to feltene.

I de opprinnelige bestemmelsene står det følgende om felt D:

Innenfor dette området kan det bygges flerboligbygg eller boliger med tilhørende garasjeanlegg. Ved første byggetiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering. Maks mønehøyde settes til 27 m.o.h.

Omsøkt endring felt D:
I vedlagt kart for omsøkt endring av felt D framgår at feltet ønskes utvidet, og endret til å gjelde 4 enkeltstående tomter for eneboliger/tomannsboliger. Dette gjør at endel av området avsatt til leik inngår i tomteområdet, men dette erstattes fullt ut, jf. vedlagt kart. I og med at det er satt av rikelige friområder i selve reguleringsplanen, kan vi ikke se at en liten reduksjon av dette er en forringelse av området. Området Valen Espneset har forøvrig også andre store arealer til friområder/rekreasjon i umiddelbar nærhet.

l opprinnelig plans bestemmelser står det følgende om felt G:
Maks mønehøyde er satt til 30,0 m.o.h. Ved første byggetiltak i området skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering.

Omsøkt endring felt G:
De to interessentene i felt G har engasjert arkitekt, og begge planlegger forholdsvis lave «funkishus». Plassering av disse to husene er umulig i feltet, samtidig som de krever et areal som gjør utnyttelsesgraden mindre enn vi har forutsatt.

Felt G søkes utvidet, jf. vedlagt kart, samtidig som det detaljreguleres til tre eneboligtomter. Også for dette feltet ber vi om at kun tomtegrensene settes ved første byggetiltak. Utvidelse av felt G vil i veldig liten grad berøre naboer og utbyggere forøvrig. Samlet sett er Valen boligfelt planlagt med store arealer til fellesformål, samt at plana fortsatt viser to områder avsatt til lekeformål, samt at bestemmelsene sier at det skal etableres et nærlekeområde innenfor felt A.

Omsøkt reguleringsendring vil ikke føre til at området utvides med hensyn til antall boliger, og endrer dermed ingen av de andre forutsetningene som er lagt i reguleringen.

Vurdering:

Uttalelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen:
Fylkesmannen mener det er uheldig å omdisponere friområder til boliger i et såpass stort boligområde som Valen. Det er viktig å ivareta åpne friområder mellom de enkelte delfeltene. Det forutsettes at en trygg på- og avstigning av skolebuss sikres.
Fylkeskommunen har ingen avgjørende merknader til reguleringsendringen og viser til at statens vegvesen uttaler seg om forholdet til Fv. 412.

Statens vegvesen har ikke uttalt seg i saken enda. Høringsfristen er utløpt.

Administrasjonens vurdering:
Administrasjonen har ingen innvendinger til reguleringsendringen, da målet er å få en best mulig plan som passer terreng og utbyggere. En plan ønskes alltid å være så god at det ikke trengs å søkes dispensasjon fra planen i ettertid. De aktuelle tiltakene som nå gjøres virker å tilpasse planen mer mot de faktiske behov samtidig som helheten i planen opprettholdes.

Administrasjonen tilrår at forslag til plankart, datert 12.06.2015, bestemmelser, datert 17.06.2015 og beskrivelse datert 22.11.2013 egengodkjennes i medhold av PBL § 12-14.

Saknr: 87/15

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**15/954**	**87/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Anja Halmøy Fredriksen	**GNR 19/101**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
87/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015

GNR 19 BNR 101 "DUO RABBEN " 5 FIREMANNSBOLIGER

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av fem firemannsboliger i Rabben boligfelt.

2. Prosjektet må omarbeides slik at det blir i tråd med planens bestemmelser eller at tiltakshaver fremmer et forslag om reguleringsendring for det aktuelle området.

3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynet til plan vil bli vesentlig tilsidesatt samt at det ikke fremstår som klart at fordelene klart overstiger ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		**Møtebok**
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**15/1008**	**88/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Andreas Kvingedal	**GNR 16/2**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
88/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015
/	Kommunestyret	

SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSENDRING FOR DEL AV GNR. 16, BNR. 2

Forslag til vedtak:

Frøya kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 11.09.2015.

Vedtaket fattes i medhold til PBL §12-12.

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.08.2015
Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 13.07.2015
Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 21.08.2015

Saksopplysninger:

I mars 2009 ble det fremmet ny privat reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2 på Kverva.
Planen omfattet 6 boligtomter med tilhørende småbåthavn og veganlegg. Planen ble utlagt til offentlig ettersyn og det kom inn innsigelse fra Fylkesmannen vedr. de 4 boligtomtene lengst øst i området. Fylkesmannen kunne godkjenne de boligene som var planlagt helt vest i området opp mot eksisterende bebyggelse på Kverva.

Hovedutvalget/kommunestyret egengodkjente imidlertid planen slik den var fremmet med alle 6 boligene. Dette medførte at det ble megling hos Fylkesmannen. Meglingen føret ikke frem, da Fylkesmannen stod fast på sin holdning til de 4 tomtene helt øst i området.

Saken ble så behandlet på nytt i kommunestyret og kommunen anket avgjørelsen til Miljøverndepartementet. Saken ble oversendt til departementet den 28.06.2010 fra Fylkesmannen og ved brev fra departementet datert 21.06.2011 fikk Fylkesmannen oversendt den endelige beslutning som lyder som følger:

Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for del av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva i Føya kommune. Bygging av 4 bolighus vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen og gi uheldige inngrep i landskapet, og det finnes alternative muligheter for å plassere bolighus i området. Innsigelsen fra fylkesmannen tas dermed til følge.

Videre sier departementet at kommunen må gjøre endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene det ikke er innsigelse til. Det har etter denne avgjørelsen vært møter med grunneier vedrørende det området som kan godkjennes som boligtomt, samt også møter med Fylkesmannen om muligheter for en liten justering av grensen mot øst når det gjelder det boligarealet som kan godkjennes. Dette har Fylkesmannen akseptert så lenge man begrenser dette arealet til dalsøkket like øst for arealet.

Med dette som bakgrunn fremmet så grunneier en reguleringsendring som i hovedsak bygger på den opprinnelige delen av planen som ikke omfattes av innsigelsen fra fylkesmannen, men hvor grensa er skjøvet litt mot øst, slik fylkesmannen kan akseptere.

Vurdering:

Det foreligger nå et forslag til endring av planen som ble behandlet i hovedutvalget i møte den 25.06.2015 og hvor det ble vedtatt at endringen kunne legges ut på høring. Høringsfrist var satt til 21.08.2015 og ved høringsfristens utløp var det innkommet 3 høringsuttalelser.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:
Har ingen vilkår for egengodkjenning, men forutsetter at planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene oppdateres/endres i forhold til tidligere plan. DE minner også om den generelle adkomsthetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

Statens Vegvesen:
Har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:
Fylkesmannen har ingen innsigelse til planen, men forutsetter at plandokumenter oppdateres og at bestemmelsene bør inneholde krav til maks. høyde og utnyttelse. Videre må det synliggjøres om det er behov for ny ROS-analyse, samt at planbeskrivelsen må knyttes til forrige prosess i saken.

Det foreligger nå planbeskrivelse som viser hele planprosessen fra oppstarten i 2009 og med den behandling denne planen ble underlagt. Det samme gjelder bestemmelsene som nå er tilpasset det nye plankartet og som fastsetter både byggehøyde og ikke minst utnyttelsesgrad på tomten. Slik planforslaget nå fremstår, så er dette i tråd med det endelige vedtaket som ble fattet av Miljøverndepartementet i juni 2011.

Rådmannen tilrår at reguleringsplanen for del av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva m/bestemmelser egengodkjennes som fremlagt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**15/1098**	**89/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Siv-Tove Skarshaug	**U63 &58**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
89/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALG-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 30.07.15, 01.08.15 og 07.08.15 tas til orientering.

Vedlegg:

4 rapporter datert i tidsrommet 30.07.15 – 07.08.15.

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapporter utført av Nordfjeldske kontroll AS der de har utført kontroller i tidsrommet 30.07.15 – 07.08.15.
Kontrollene er utført ved Coop Mausund, Coop Extra, Kiwi, Frøyafestivalen og Supen pøbb.

Alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer er ikke avdekket/observert. Salgs og sjenketider er overholdt.

Vurdering:

Det er ved kontroll av salgs og sjenkesteder i Frøya kommune ikke oppdaget alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer hos noen av salgs/sjenkestedene. Salgs og sjenketider er også overholdt.
Rapporten fra Nordenfjeldske kontroll tas derfor til orientering.

Saknr: 90/15

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
17.09.2015	**15/1282**	**90/15**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Siv-Tove Skarshaug		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
90/15	Hovedutvalg for forvaltning	17.09.2015

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Siv-Tove Skarshaug	**Arkiv:**	
Arkivsaksnr.:	15/1281		

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.08.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.08.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 20.08.15

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 20.08.2015	Møtetid: 09.00 – 11.10	Av utvalgets medlemmer møtte 5 av 7
Fra og med sak: Til og med sak:	72/15 83/15		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

Ap, H:	**Frp, Venstre og Sp:**
Heidi Glørstad Nielsen, **leder** Frode Reppe, **nestleder** Gunn Heidi Hallaren Pål Terje Bekken	Elinor Holm Aleksander Søreng Lillian Holm

Faste representanter med forfall:

Ap, H:	**Frp, Venstre og Sp:**
Frode Reppe, **nestleder**	Elinor Holm Aleksander Søreng Lillian Holm

Vararepresentanter som møtte:

Ap, H:	**Frp, Venstre og Sp:**
Ann Kristin Kristoffersen	Jorunn Skarsvåg

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:

Heidi G. Nielsen
Heidi G. Nielsen
Leder

Jorunn Skarsvåg
Jorunn Skarsvåg.
Protokollunderskriver

Siv-Tove Skarshaug
Siv-Tove Skarshaug
sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 20.08.2015

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
72/15	15/1136 **GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 11.06.15**
73/15	14/1006 **GNR 5 BNR 132 BYGGESAK - SØKNAD OM VEI**
74/15	14/753 **ENDRING AV AREAL PÅ VALD MADSVÅG**
75/15	15/1082 **HJORTETILDELING 2015**
76/15	13/754 **GNR 65 BNR 151 DISPENSASJONSSØKNAD FOR UTVIDELSE AV KAI**
77/15	15/426 **SØKNAD OM Å FÅ BYGGE PRODUKSJONS- OG LAGERLOKALE FOR ØYPALL**
78/15	14/1668 **GNR 12 BNR 3 DISPENSASJONSSØKNAD FOR ANLEGGING AV VEI**
79/15	15/189 **GNR 6 BNR 14 -DISPENSASJONSSØKNAD FOR FRAVIKELSE AV AREAL PÅ SJÅ/SJØHUS OG ETABLERING AV TRE BÅTPLASSER**
80/15	15/925 **GNR 20 BNR 27 DISPENSASJON FRA ANTALL BOENHETER**
82/15	15/1137 **ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE**
81/15	15/538 **RAPPORT VEDR UTFØRTE SALG-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER**
83/15	14/1163 **SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR INNTIAN SMÅBÅTHAVN**

72/15
GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MØTE 11.06.15

Vedtak:

Protokoll fra møte 25.06.15 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 25.06.15 godkjennes som framlagt.

73/15
GNR 5 BNR 132 BYGGESAK - SØKNAD OM VEI

Vedtak:

1. **Søker gis dispensasjon for etablering av veg fram til eiendommene gnr./bnr. 5/144, 5/140 og 5/132. Det gis dispensasjon fra strandsonebestemmelsene for ca 1/3 av vegen (ca. 45 meter) som ligger innenfor 100 meters beltet. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for oppgradering av regulert sti til veg.**
2. **Vegen opparbeides i maks. 3,5 meters bredde og utføres med best mulig terrengtilpasning. Kommunen skal godkjenne utsetting av vegtrase før arbeidet starter og godkjenne vegen og omgivelsene når arbeidet er utført.**
3. **Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19.2 og begrunnelse gjengitt i saksfremleggets vurdering.**

Falt med 4 mot 1 stemme *avgitt fra Heidi G. Nielsen*

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon for etablering av veg fram til eiendommene gnr./bnr. 5/144, 5/140 og 5/132. Det gis fra dispensasjon fra strandsonebestemmelsene for ca 1/3 av vegen (ca. 45 meter) som ligger innenfor 100 meters beltet. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for oppgradering av regulert sti til veg.
2. Vegen opparbeides i maks. 3,5 meters bredde og utføres med best mulig terrengtilpasning. Kommunen skal godkjenne utsetting av vegtrase før arbeidet starter og godkjenne vegen og omgivelsene når arbeidet er utført.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19.2 og begrunnelse gjengitt i saksfremleggets vurdering.

74/15
ENDRING AV AREAL PÅ VALD MADSVÅG

Vedtak:

Vald Madsvåg godkjennes med 2297 daa tellende areal, jmf §10 i Hjorteviltforskriften.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Vald Madsvåg godkjennes med 2297 daa tellende areal, jmf §10 i Hjorteviltforskriften.

75/15
HJORTETILDELING 2015

Vedtak:

I henhold til Forskrift om forvaltning av hjortevilt §18, tildeles valdene i Frøya kommune følgende fellingstillatelser i 2015:

Vald	Tellende areal	Tildelt antall	Justert areal	Antall	Kalv	Spiss bukk	Hann dyr	Hunn dyr
1 Søreng	**6649**	**3,3**	**-20=4,1**	**4**	**1**	**1**	**1**	**1**
2 Ervik	**3413**	**1,7**	**-35=2,1**	**2**	**1**	**1**		
3 Storø	**11531**	**5,8**	**-35=8,9**	**9**	**3**	**2**	**2**	**2**
4 Flaahammer	**5523**	**2,8**	**-40=4,6**	**5**	**2**	**1**	**1**	**1**
6 Kristoffersen	**8966**	**4,4**	**-45=8,1**	**8**	**2**	**1**	**2**	**3**
7 Hammervik	**3499**	**1,7**	**-35=2,7**	**3**	**1**		**1**	**1**
8 Madsvåg	**2297**	**1,1**	**-35=1,7**	**2**	**1**		**1**	
9 Bekken	**1899**	**1,9**		**2**			**1**	**1**
10 Sæther	**3737**	**1,9**		**2**	**1**		**1**	
11Nordhammer	**3358**	**1,7**	**-25=2,2**	**2**	**1**		**1**	
12 Wågø	**2256**	**1,1**		**1**			**1**	
13 Tobiassen	**2482**	**1,2**		**1**		**1**		
14 Dyrvik	**2987**	**1,5**	**-50=2,9**	**3**	**1**		**1**	**1**
Totalt:				**44**	**14**	**7**	**13**	**10**

Fellingsavgiften for 2015 er kr 390,- for voksen hjort og kr 236,- for kalv.
Fellingsavgiften kreves inn etterskuddsvis.

Jakten på Frøya følger de ordinære jakttidsrammene, som er 1. september til 23. desember.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

I henhold til Forskrift om forvaltning av hjortevilt §18, tildeles valdene i Frøya kommune følgende fellingstillatelser i 2015:

Vald	Tellende areal	Tildelt antall	Justert areal	Antall	Kalv	Spiss bukk	Hann dyr	Hunn dyr
1 Søreng	6649	3,3	-20=4,1	4	1	1	1	1
2 Ervik	3413	1,7	-35=2,1	2	1	1		
3 Storø	11531	5,8	-35=8,9	9	3	2	2	2
4 Flaahammer	5523	2,8	-40=4,6	5	2	1	1	1
6 Kristoffersen	8966	4,4	-45=8,1	8	2	1	2	3
7 Hammervik	3499	1,7	-35=2,7	3	1		1	1
8 Madsvåg	2297	1,1	-35=1,7	2	1		1	
9 Bekken	1899	1,9		2			1	1
10 Sæther	3737	1,9		2	1		1	
11Nordhammer	3358	1,7	-25=2,2	2	1		1	
12 Wågø	2256	1,1		1			1	
13 Tobiassen	2482	1,2		1		1		
14 Dyrvik	2987	1,5	-50=2,9	3	1		1	1
Totalt:				**44**	**14**	**7**	**13**	**10**

Fellingsavgiften for 2015 er kr 390,- for voksen hjort og kr 236,- for kalv.
Fellingsavgiften kreves inn etterskuddsvis.

Jakten på Frøya følger de ordinære jakttidsrammene, som er 1. september til 23. desember.

76/15
GNR 65 BNR 151 DISPENSASJONSSØKNAD FOR UTVIDELSE AV KAI

Vedtak:

1. **Det gis dispensasjon til å utvide kai som omsøkt på eiendommen 65/151.**
2. **Det settes et forbehold om at anlegget kan benyttes av allmennheten.**
3. **Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vil være positivt for allmennhetene samtidig som hensynet bak strandsonelovgivningen og plan ikke settes vesentlig til side.**
4. **Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon til å utvide kai som omsøkt på eiendommen 65/151.
2. Det settes et forbehold om at anlegget kan benyttes av allmennheten.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vil være positivt for allmennhetene samtidig som hensynet bak strandsonelovgivningen og plan ikke settes vesentlig til side.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

77/15
SØKNAD OM Å FÅ BYGGE PRODUKSJONS- OG LAGERLOKALE FOR ØYPALL

Vedtak:

1. **Det gis dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra plan til 6-7000 kvm utfylling i sjø og oppføring av produksjonslokaler opp mot 3000 kvm.**
2. **Det tillates etablert en garasje for brannbil i lokalene hvis Frøya kommune ønsker dette.**
3. **Det forutsettes at eiendomsforholdene blir ordnet og at de ulike parseller blir sammenføyd til en eiendom.**
4. **Tillatelse til utfylling i sjø må søkes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av tiltakshaver.**
5. **Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil ha en stor samfunnsnytte og at plasseringen inntil eksisterende industriområde ikke vil tilsidesette hensynene bak strandsonelovgivningen og plan vesentlig.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra plan til 6-7000 kvm utfylling i sjø og oppføring av produksjonslokaler opp mot 3000 kvm.
2. Det tillates etablert en garasje for brannbil i lokalene hvis Frøya kommune ønsker dette.
3. Det forutsettes at eiendomsforholdene blir ordnet og at de ulike parseller blir sammenføyd til en eiendom.
4. Tillatelse til utfylling i sjø må søkes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av tiltakshaver.
5. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil ha en stor samfunnsnytte og at plasseringen inntil eksisterende industriområde ikke vil tilsidesette hensynene bak strandsonelovgivningen og plan vesentlig.

78/15
GNR 12 BNR 3 DISPENSASJONSSØKNAD FOR ANLEGGING AV VEI

Vedtak:

1. **Det gis dispensasjon fra reguleringsplan og kommuneplan til å etablere ny vei til hytte over eiendommen gnr 12, bnr 3 som omsøkt.**
2. **Det settes et forbehold om at ny elvekrysning ikke gir negative innvirkning på Tverrvågelva. Det tillates ikke med fylling i bekken eller å legge bekken i rør.**
3. **Det settes et forbehold om at eksisterende elvekrysning til settefiskanlegget endres på en tilsvarende måte som den nye elvekrysning slik at sjøørret kan gå opp i Tverrvågelva.**
4. **Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig samtidig som det gir en mulighet til å rette opp eksisterende elvekrysning. Noe som vil bedre oppgangen av sjøørret.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan og kommuneplan til å etablere ny vei til hytte over eiendommen gnr 12, bnr 3 som omsøkt.
2. Det settes et forbehold om at ny elvekrysning ikke gir negative innvirkning på Tverrvågelva. Det tillates ikke med fylling i bekken eller å legge bekken i rør.
3. Det settes et forbehold om at eksisterende elvekrysning til settefiskanlegget endres på en tilsvarende måte som den nye elvekrysning slik at sjøørret kan gå opp i Tverrvågelva.
4. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig samtidig som det gir en mulighet til å rette opp eksisterende elvekrysning. Noe som vil bedre oppgangen av sjøørret.

79/15
GNR 6 BNR 14 -DISPENSASJONSSØKNAD FOR FRAVIKELSE AV AREAL PÅ SJÅ/SJØHUS OG ETABLERING AV TRE BÅTPLASSER

Vedtak:

1. **Det gis ikke dispensasjon til å bygge 70 kvm sjøhus og etablere 2 båtplasser som omsøkt.**
2. **Det henvises til andre plasser på Frøya som er tilrettelagt for fiskere med egnet infrastruktur.**
3. **Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak strandsonelovgivningen og plan samtidig som det kan skapes presedens i lignende saker.**
4. **Hovedutvalget ser positivt på at tiltakshaver ønsker å etablere seg som fisker, og anbefaler å sende inn ny søknad når området er ryddet som pålagt og tiltakshaver er registrert som fisker i Fiskerimantallet. Hovedutvalget ber administrasjonen følge opp saken.**

Begrunnelse for avslag:

Søker er per i dag ikke fisker. Sjøhus på 70 kvm er forbeholdt yrkesaktive fiskere og vil kunne skape presedens i lignende saker. Angående båtplasser så er tidligere vedtak gjort på bakgrunn av at det er søkt om å ha båt på svai. Det er uheldig å utvide allerede gitte dispensasjoner. Nytt tiltak kan også skape presedens i lignende saker. Vider vil tiltaket tilsidesette hensynet bak kommuneplanen og strandsonelovgivningen.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 20.08.15:

Følgende omforente forslag til nytt punkt ble fremmet:

Hovedutvalget ser positivt på at tiltakshaver ønsker å etablere seg som fisker, og anbefaler å sende inn ny søknad når området er ryddet som pålagt og tiltakshaver er registrert som fisker i Fiskerimantallet. Hovedutvalget ber administrasjonen følge opp saken.

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon til å bygge 70 kvm sjøhus og etablere 2 båtplasser som omsøkt.
2. Det henvises til andre plasser på Frøya som er tilrettelagt for fiskere med egnet infrastruktur.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak strandsonelovgivningen og plan samtidig som det kan skapes presedens i lignende saker.

Begrunnelse for avslag:
Søker er per i dag ikke fisker. Sjøhus på 70 kvm er forbeholdt yrkesaktive fiskere og vil kunne skape presedens i lignende saker. Angående båtplasser så er tidligere vedtak gjort på bakgrunn av at det er søkt om å ha båt på svai. Det er uheldig å utvide allerede gitte dispensasjoner. Nytt tiltak kan også skape presedens i lignende saker. Vider vil tiltaket tilsidesette hensynet bak kommuneplanen og strandsonelovgivningen.

80/15
GNR 20 BNR 27 DISPENSASJON FRA ANTALL BOENHETER

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan Beinskardet til oppføring av åtte boenheter på eiendommen Gnr. 20 Bnr. 27.

2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan Beinskardet til oppføring av åtte boenheter på eiendommen Gnr. 20 Bnr. 27.

2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

82/15
ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Vedtak:

Rep. Jorunn Skarsvåg:	Hvordan går det med landbrukskontoret? Blir det opprettholdt? De to som ble tilbudt stillingen takket begge nei. Harriet Strand og Øyvor Helstad deler oppgavene frem til jul. Kontoret blir opprettholdt.
Rep. Pål Terje Bekken:	Hva er ståa ved Veisan?
Rådmann:	Det er valgt en konsulent som skal beskrive oppdraget slik at vi får tilbud på og utført tiltaket med ønsket resultat.

Rep. Pål Terje Bekken: Hvis jeg stiller tvilspørsmål om informasjon om rettigheter på for eksempel: rettigheter vedr. tomter.
Hvem kan svare på det?

Rådmann: Statens kartverk kan svare på spørsmål ang eierforhold, rettigheter, grenser osv.

Rep. Pål Terje Bekken: Hva med bemanningen ved kommunen?

Rådmann: De stillingene som er ledige er utlyst, det er 4 stillinger; tilsetting i to av dem i august(byggesaksbehandler og saksbehandler plan/areal). De andre to blir i september. (driftsoperatør VA og avdelingsleder drift)

Rep. Ann Kristin Kristoffersen: Status Flatvalveien?

Rådmann: Det er forskutert og foretatt grunnundersøkelser i månedskifte juli/august.
Står igjen noen politiske behandlinger.

Rep. Ann Kristin Kristoffersen: Hva skjer med den veien som er etablert øverst i starvoldbakken?

Rådmann: Det ble søkt om fradeling til bolighus der, men det er ikke gitt tillatelse til vei.
Dette skal sjekkes.

Rep. Heidi G: Nielsen: Turbulens mellom Motorsport og Luftfarten ved Frøya flyplass. Kommunen eier en andel i flyplassen, hva gjøres her?

Rådmann: Det har vært en del møter/diskusjoner mellom ledelsen for flyplassen og motorsportsenteret. Dette har i hovedsak dreid seg om eiendomsforhold og avtaler som er inngått. Kommunen har redegjort for de avtaler som foreligger i kommunens arkiver overfor Styreleder og hva som da har skjedd etter denne tid mellom flyplasseier og motorsportsenteret kjenner vi ikke til.

81/15
RAPPORT VEDR UTFØRTE SALG-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER

Vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 12.07.15, 29.06.15 og 27.07.15 tas til orientering.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 12.07.15, 29.06.15 og 27.07.15 tas til orientering.

83/15
SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR INNTIAN SMÅBÅTHAVN

Vedtak:

1. **Frøya kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for Inntian småbåthavn med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 10.04.2015 med følgende endringer:**
   - **Reguleringsbestemmelsene §4 pkt. nr. 4 tas ut.**
   - **I reguleringsbestemmelsene §3 pkt. 1 tilføyes følgende setning:» Det tillates ikke innredet rom for varig opphold.»**

□ Sjøområdet på yttersiden av moloene/småbåthavna inkludert fyllingsfot omreguleres til «Trafikkområde i sjø».
Vedtaket fattes i medhold til PBL § 12-12.

2. Det forutsettes at endringer i pkt. 1 opprettes før endelig kunngjøring av planen.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Frøya kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for Inntian småbåthavn med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 10.04.2015 med følgende endringer:

   □ Reguleringsbestemmelsene §4 pkt. nr. 4 tas ut.

   □ I reguleringsbestemmelsene §3 pkt. 1 tilføyes følgende setning:» Det tillates ikke innredet rom for varig opphold.»

   □ Sjøområdet på yttersiden av moloene/småbåthavna inkludert fyllingsfot omreguleres til «Trafikkområde i sjø».

   Vedtaket fattes i medhold til PBL § 12-12.
2. Det forutsettes at endringer i pkt. 1 opprettes før endelig kunngjøring av planen.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: May Therese Foss	**Arkiv:** GNR 8/23
Arkivsaksnr.: 10/1047	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning Hovedutvalg for forvaltning

ULOVLIG OPPFØRT BYGG - FLATVAL

Forslag til vedtak:

Hjemmelshaver gis pålegg om innsending av byggesøknad i ettertid for tiltak påbegynt uten søknad og tillatelse.

Fullstendig byggesøknad med dokumenter som beskrevet i brev av 05.12.2011 fra Frøya kommune innleveres og saken behandles i ettertid. Dette krever nabovarsling. Saken behandles med krav om tilleggsgebyr for ulovlig tiltak iht. kommunens gebyrregulativ. Behandling i ettertid innebærer ikke automatisk at tiltaket vil bli godkjent da saken blir behandlet på fritt grunnlag som om tiltaket ikke var gjennomført.

Pålegg gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3.

Det settes en frist til 01.06.2012 for innsending av søknad. Dersom bygget søknad ikke er mottatt innen denne dato fastsettes en løpende tvangsmulkt på kr. 500,- pr. dag. Dersom pålegget ikke er gjennomført innen angitt frist, vil forfalt tvangsmulkt bli innkrevd uten ytterligere varsel. Det gjøres samtidig oppmerksom på at tvangsmulkten **forfaller med daglige terminer** og løper så lenge pålegget ikke er etterkommet.

Vedlegg:

1. Oversiktskart, M= 1: 5 000
2. Kartutstnitt, M= 1: 1 000
3. Ortofoto, tatt ca 2006
4. Skråfoto fra "Kysten er klar", tatt ca 2010
5. Brev fra Frøya kommune datert den 30.08.2010
6. Brev fra Frøya kommune datert den 05.11.2010
7. Brev fra Frøya kommune med varsel om pålegg datert den 05.12.2011

Saksopplysninger:

På eiendom gnr 8/23 har det i lang tid stått rester av grunnmur etter tidligere bygning (uthus/fjøs?). På denne grunnmuren er det nå oppsatt et nytt bygg planlagt for boligformål uten søknad om tillatelse.

Saken går tilbake til 2010 da byggesakskontoret ble kjent med forholdet i møte med tiltakshaver. Byggesakens historie er som følger:

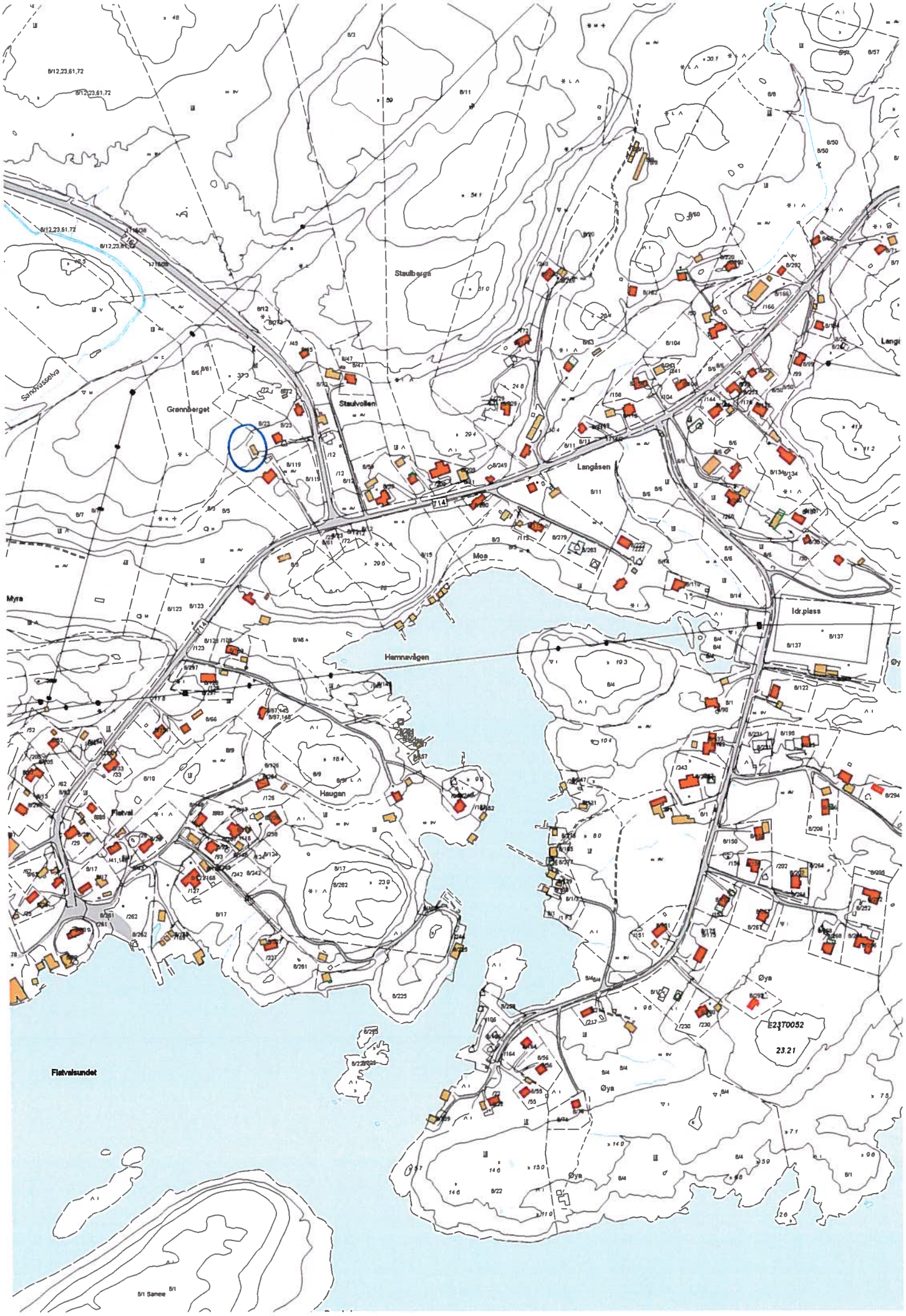
- Tiltakshaver hadde et møte med daværende byggesaksbehandler Otto Falkenberg den 27.08.2010. Tiltakshaver fikk informasjon om hvilke dokumenter som kreves for å gjennomføre tiltaket – riving og gjenoppføring av bygg, samt bruksendring.
- Første brev fra kommunen ble sendt den 30.08.2010, med oppfordring til tiltakshaver om å sende inn fullstendig søknad, samt at byggearbeidene måtte opphøre fram til søknad var behandlet.
- Ingen papirer kommer inn, og vi sender nytt brev den 05.11.2010. Vi minner om at dokumenter må sendes inn, og at det kan bli aktuelt med ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32.
- Vi mottar telefon fra vedkommende først den 30.01.2011, hvor han erklærer at han har startet opp arbeidet med å sende inn søknad og at han skal sende et brev som bekreftelse på dette.
- Kommunen hører fortsatt ingenting fra tiltakshaver. Tiden går uten at verken tiltakshaver eller kommunen foretar seg noe, men kommunen tar tak i dette og sender nytt brev den 05.12.2011 med varsel om pålegg og tvangsmulkt. Tiltakshaver gis frist til redegjørelse for tiltaket den 23.12.2011, eller at byggesøknad sendes inn innen 20.01.2012.
- Fortsatt hører vi ingenting, før tiltakshaver igjen ringer den 30.01.2012. Han forklarer igjen at han skal sende inn søknad.
- Pr. dags dato har vi ikke mottatt noen form for søknad på tiltaket.
- Gjennomførte byggearbeider fremgår av Ortofoto fra 2006, som viser rester av opprinnelig grunnmur, sammenholdt med skråfoto fra 2010 som viser oppført bygg.
- Bygget fremstår i dag som et tett bygg med utvendig kledning og innsatte dører og vinduer.

Vurdering:

Det synes åpenbart at bygget er gjenoppbygd uten søknad eller tillatelse. Det er også snakk om bruksendring til bolig. Tiltaket krever derfor full byggesøknad og nabovarsling.

Tiltakshaver har gitt uttrykk for at han vil samarbeide og få dette gjort skikkelig. Ingen søknad er mottatt pr 20.03.2012, to måneder etter oppsatt frist i brev med varsel om pålegg og tvangsmulkt.

Det fremmes derfor forslag om pålegg om innsending av byggesøknad samt tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes.


Sandvasselva
Grønnberget
Staulvollen
Staulberga
Langåsen
Moa
Myra
Hamnavågen
Idr.plass
Haugen
Flatval
Flatvalsundet
Øya
Øya
Øya
E23T0052
23.21
714
A
N

M= 1:5000

M = 1 : 1000

N

ORTOFOTO (ca. 2006)

M=1:535

SKRÅFOTO (ca. 2010)

FRØYA KOMMUNE
Fellesadministrasjonen og teknisk

Morten Grytvik
Flatval
7263 Hamarvik

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	OFA/3825	10/1047	GNR 8/23	Sistranda, 30.08.2010

SØKNAD OM RIVING, BRUKSENDRING OG GJENOPPFØRING AV BYGG GNR 8/23

Viser til samtale på mitt kontor 27.08.10 vedr. påbegynte byggearbeider på tidligere uthus/fjøs på eiendommen.

Slike arbeider er søknadspliktige. Tiltaket må nabovarsles og fullstendig byggesøknad må utarbeides og sendes inn snarest.

Alle byggearbeider må innstilles inntil byggesøknad er mottatt og behandlet.

Med hilsen
Frøya kommune

Otto Falkenberg
Byggesaksbehandler
72463264

Postadresse
Postboks 152
7261 Sistranda

Telefon
72 46 32 00

Telefax
72 46 32 01

Bankgiro
8601.27.84009

E-post adresse
postmottak@froya.kommue.no

FRØYA KOMMUNE
Fellesadministrasjonen og teknisk

Morten Grytvik
Flatval
7263 Hamarvik

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	OFA/5064	10/1047	GNR 8/23	Sistranda, 05.11.2010

SØKNAD OM RIVING, BRUKSENDRING OG GJENOPPFØRING AV BYGG GNR 8/23

Viser til vårt brev av 30.08.10 der vi ba om at byggesøknad ble innsendt snarest.

Vi har enda ikke mottatt søknad eller annet svar og ber derfor om at søknad sendes innen 30.12.2010.

Dersom søknad ikke sendes innen oppgitt frist kan det bli aktuelt med ulovlighetsoppfølging av tiltaket i samsvar med Plan.- og bygningslovens kap. 32.

Med hilsen
Frøya kommune

Otto Falkenberg
Byggesaksbehandler
72463264

Postadresse
Postboks 152
7261 Sistranda

Telefon
72 46 32 00

Telefax
72 46 32 01

Bankgiro
8601.27.84009

E-post adresse
postmottak@froya.kommue.no

FRØYA KOMMUNE
Tekniske tjenester

Morten Grytvik
Flatval
7263 Hamarvik

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	MTF/5685	10/1047	GNR 8/23	Sistranda, 05.12.2011

BYGGING IGANGSATT UTEN SØKNAD ELLER TILLATELSE PÅ GNR 8 BNR 23

VARSEL OM PÅLEGG OG TVANGSMULKT ETTER PLBL § 32-3

Vi viser til brev av 30.08.2010 og 05.11.2010 der byggesøknad for tiltak igangsatt uten søknad eller tillatelse etterspørres. Viser også til telefonsamtale 31.01.2011 der du opplyste at arbeid med opptegning for søknad var igangsatt og at du skulle bekrefte dette i brev.

Vi har ikke mottatt svar på disse henvendelser.

Varsel om pålegg.

I henhold til forvaltningsloven § 16 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting av ulovlige forhold, jf plbl § 32-3. Retting vil her kunne innebære fjerning av byggetiltak oppsatt uten søknad og tillatelse

Vi ber derfor om umiddelbart svar på denne henvendelse, og om at det i svaret blir lagt fram en redegjørelse for hvilke planer du som tiltakshaver har for tiltaket.
Vi setter frist for slik redegjørelse til 23. desember 2011

Dersom tiltakshaver ønsker å videreføre påbegynte arbeider krever vi at byggesøknad blir innsendt. **Frist for byggesøknad settes til 20. januar 2012**.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen 23.12.2011. Dersom det er forhold De mener Teknisk kontor ikke har tatt hensyn til, og som kan innebære at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningsloven, ber vi om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet foran. Dette vil kunne innebære krav om tilbakeføring av byggverket dersom ikke byggesøknad planlegges sendt.

Postadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	E-post adresse
Postboks 152 7261 Sistranda	72 46 32 00	72 46 32 01	8601.27.84009	postmottak@froya.kommue.no

Varsel om tvangsmulkt.

Det gjøres videre oppmerksom på at Teknisk kontor sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plbl § 32-5. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

Veiledning

Dersom De ønsker veiledning vedrørende utforming av søknad om tiltak kan du ta kontakt med Teknisk kontor. Det anbefales at du tar kontakt med fagkyndig person for utforming av tilfredsstillende søknad og for gjennomføring av nødvendig prosjektering.

Med hilsen

May Therese Foss
Byggesaksbehandler
72463264

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen m.fl.	**Arkiv:** PLAN 14/4 og 13/3
Arkivsaksnr.: 13/1353	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning Kommunestyret

REGULERINGSENDRING - VALEN BOLIGFELT

Vedtak:
Forslag til vedtak:

Frøya kommune egengodkjenner reguleringsendring for Valen boligfelt med plankart, datert 12.06.2015, bestemmelser, datert 17.06.2015 og beskrivelse datert 22.11.2013.
Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-14

Vedlegg:
1. Bestemmelser, datert 17.06.2015
2. Beskrivelse, datert 22.11.2013
3. Plankart, datert 12.06.2015
4. Søknad om reguleringsendring med beskrivelse av endringer som er foreslått, datert 15.06.2015
5. Skisser som viser endringer
6. Eksempel på hus som viser mønehøyder
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.08.2015
8. Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 14.07.2015

Saksopplysninger:
Hovedutvalg for forvaltning vedtok den 25.06.2015 å legge reguleringsendringen av Valen boligfelt med forslag til plankart datert 12.06.2015 og bestemmelser datert 17.06.2015 ut til høring og offentlig ettersyn

Valen boligfelt er et privat regulert boligområde beregnet for 30-40 boliger alt etter hvordan feltene utnyttes. Kystplan AS har vært brukt som konsulent i planarbeidet og det har gjennom hele arbeidet med planen blitt lagt stor vekt på friområder og områder for leik. Tiltakshaver innrømmer at de ikke har vært oppmerksomme nok på størrelse på de enkelte boligfeltene, og ser nå at felt G og D er regulert for små i forhold til tenkt utnyttelse i reguleringsplanen.

Tiltakshaver opplyser at i de forutsetninger de har lagt er det tenkt tilsammen 7 hus på de to feltene D og G. Dette blir vanskelig å gjennomføre uten at feltene utvides. Feltene er tilsammen på 2,9 daa, noe som gjør at den enkelte tomt blir veldig liten. I tillegg er det lagt i bestemmelsene for flere av feltene at «detaljert situasjonsplan skal utarbeides før første byggetiltak igangsettes». Dette punktet kan bli vanskelig å oppfylle, da feltene sannsynligvis ikke vil bli bebygd av en stor utbygger, men av enkeltpersonen. Erfaringer med tomtefelt der dette er gjort på Frøya tilsier at kommunen etterhvert vil få mange dispensasjonssøknader dersom detaljert situasjonsplan kreves ved første byggetiltak, jf. f.eks. Dyrvik boligfelt. Tiltakshaver har vært i kontakt med endel byggefirmaer i forbindelse med tomtene som de allerede vet vil bli solgt. Gjennom disse kontaktene ser de at mønehøydene i reguleringsplanen er lagt noe lavt i forhold til tillatt mønehøyde.

Informasjon om endringer
Omsøkt endring i generelle bestemmelser:
Endringer i kravet om at «*Ved første byggetiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering*, tas ut. Dette blir erstattet med et krav om planlegging av tomtegrenser for hvert område ved første byggetiltak innenfor hvert felt.

Omsøkt endring av mønehøyder:
En gjennomgang av dette gjør at vi søker om følgende endring av mønehøyder:
På flate tomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg med mønehøyde inntil 8 meter.
På skråtomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg pluss sokkel med maksimal mønehøyde inntil 9 meter. Mønehøyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
Generelt legges boliger så lavt som mulig i terrenget.

Omsøkt endring i tomteinndeling for delt G og D:
Frem til d.d. er det gjort avtaler med 5 husbyggere, 2 på felt G og sannsynligvis 2 på felt D. Vedlagt følger derfor også ønsket tomteinndeling for disse to feltene.

I de opprinnelige bestemmelsene står det følgende om felt D:

Innenfor dette området kan det bygges flerboligbygg eller boliger med tilhørende garasjeanlegg. Ved første byggetiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering. Maks mønehøyde settes til 27 m.o.h.

Omsøkt endring felt D:
I vedlagt kart for omsøkt endring av felt D framgår at feltet ønskes utvidet, og endret til å gjelde 4 enkeltstående tomter for eneboliger/tomannsboliger. Dette gjør at endel av området avsatt til leik inngår i tomteområdet, men dette erstattes fullt ut, jf. vedlagt kart. I og med at det er satt av rikelige friområder i selve reguleringsplanen, kan vi ikke se at en liten reduksjon av dette er en forringelse av området. Området Valen Espneset har forøvrig også andre store arealer til friområder/rekreasjon i umiddelbar nærhet.

l opprinnelig plans bestemmelser står det følgende om felt G:
Maks mønehøyde er satt til 30,0 m.o.h. Ved første byggetiltak i området skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering.

Omsøkt endring felt G:
De to interessentene i felt G har engasjert arkitekt, og begge planlegger forholdsvis lave «funkishus». Plassering av disse to husene er umulig i feltet, samtidig som de krever et areal som gjør utnyttelsesgraden mindre enn vi har forutsatt.

Felt G søkes utvidet, jf. vedlagt kart, samtidig som det detaljreguleres til tre eneboligtomter. Også for dette feltet ber vi om at kun tomtegrensene settes ved første byggetiltak. Utvidelse av felt G vil i veldig liten grad berøre naboer og utbyggere forøvrig. Samlet sett er Valen boligfelt planlagt med store arealer til fellesformål, samt at plana fortsatt viser to områder avsatt til lekeformål, samt at bestemmelsene sier at det skal etableres et nærlekeområde innenfor felt A.

Omsøkt reguleringsendring vil ikke føre til at området utvides med hensyn til antall boliger, og endrer dermed ingen av de andre forutsetningene som er lagt i reguleringen.

Vurdering:
Uttalelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen:
Fylkesmannen mener det er uheldig å omdisponere friområder til boliger i et såpass stort boligområde som Valen. Det er viktig å ivareta åpne friområder mellom de enkelte delfeltene. Det forutsettes at en trygg på- og avstigning av skolebuss sikres.
Fylkeskommunen har ingen avgjørende merknader til reguleringsendringen og viser til at statens vegvesen uttaler seg om forholdet til Fv. 412.

Statens vegvesen har ikke uttalt seg i saken enda. Høringsfristen er utløpt.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen har ingen innvendinger til reguleringsendringen, da målet er å få en best mulig plan som passer terreng og utbyggere. En plan ønskes alltid å være så god at det ikke trengs å søkes dispensasjon fra planen i ettertid. De aktuelle tiltakene som nå gjøres virker å tilpasse planen mer mot de faktiske behov samtidig som helheten i planen opprettholdes.

Administrasjonen tilrår at forslag til plankart, datert 12.06.2015, bestemmelser, datert 17.06.2015 og beskrivelse datert 22.11.2013 egengodkjennes i medhold av PBL § 12-14.

BESTEMMELSER DETALJEREGULERING VALEN BOLIGFELT 14/4 og 13/3 m.fl. I FRØYA KOMMUNE

Planid: 1620201305

Revidert: 17.06.2015

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert: 12.06.2015

FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl § 12,5.pkt	1	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
Pbl § 12,5.pkt	2	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
Pbl § 12,5.pkt	3	**GRØNNSTRUKTUR**
Pbl § 12,5.pkt	5	**LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**
Pbl § 12,5.pkt	6	**BRUK OG VERN AV SJØ-OG VASSDRAG**
Pbl § 12,6		**HENSYNSONER**

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

Felles for boligbebyggelse

1. Innenfor området kan det bygges og fradeles tomter til eneboliger, rekke, kjedehus eller annen flerboligbygg.
2. Det kan bygges garasje/bod/uthus og fellesanlegg. Disse byggene kan settes opp inntil 1m fra tomtegrensen.
3. På flate tomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg med mønehøyde inntil 8 meter.
   På skråtomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg pluss sokkel med maksimal mønehøyde inntil 9 meter. Mønehøyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Generelt legges boliger så lavt som mulig i terrenget.
4. Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger
5. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
   - -Hovedbygningens plassering
   - -Eventuell fremtidig garasje/uthus
   - -Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
   - -Parkeringsareal
   - -Byggegrense
   - -Eiendomsgrenser
   - -Eventuelt fellesbygg/funksjoner eks. avfallshåndtering.
   - -Adkomst til området
6. Bygning for beboelse tillates ikke oppført under eller like ved høyspenningsledningen før den er fjernet.
7. Prinsippene om universal utforming skal følges så langt det er praktisk mulig.

Område A

1. Ved første byggetiltak i området skal tomteplasseringer og utnyttelse forøvrig av feltet beskrives.
2. Samme plan skal vise plassering av en nærlekeplass for området
3. Det stilles krav om universell utforming

Område B

1. Maks BYA settes til 45% av tomta

Område C

1. Ved første byggetiltak i området skal tomteinndeling for hele området beskrives.

Område D

1. Innenfor dette området kan det bygges eneboliger, flerboligbygg eller boliger med tilhørende garasjeanlegg
2. Ved første byggetiltak i området skal tomteinndeling for hele området beskrives.

Område E

2. Ved første byggetiltak i området skal tomteinndeling for hele området beskrives.
3. Bestemmelsesområdet #2: innenfor dette området er maks mønehøyde satt til 26 moh

Område F

1. Innenfor dette området kan det bygges flerboligbygg eller eneboliger.
2. Ved første byggetiltak i området skal tomteinndeling for hele området beskrives.
3. Rekkefølge: før det kan gjøres tiltak i området må eksisterende vannledning flyttes.

Område G

1. Ved første byggetiltak i området skal tomteinndeling for hele området beskrives.

Område H

1. Maks BYA settes til 45% av tomta.

Annen næring

1. Innenfor dette området kan det oppføres bygninger og anlegg som naturlig hører til drift av stedes næringsvirksomhet.
2. Det tillates ikke støygenererende industri i området
3. Maks mønehøyde på bygg er satt til 13 moh
4. Innenfor området skal det settes av et areal for avløpsanlegg til boligfeltet. Arealets eksakte plassering gjøres i samråd med grunneier.

Bolig/Forsamlingslokale

1. Innenfor området kan det oppføres bolig og forsamlingslokale
2. Det tillates med bygninger og anlegg som naturlig hører til drift av forsamlingslokalet
3. Det tillates å sette opp garasje og uthus
4. Maks mønehøyde settes til 31 moh
5. Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger
6. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
   - -Hovedbygningens plassering
   - -Eventuell fremtidig garasje/uthus
   - -Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
   - -Parkeringsareal
   - -Byggegrense
   - -Eiendomsgrenser
   - -Eventuelt fellesbygg/funksjoner eks. avfallshåndtering.
   - -Adkomst til området

Naust

1. I disse områdene kan det bygges naust
2. Byggegrense er satt til dagens bygningskropp

Lekeplass

1. Det tillates å sette opp installasjoner som naturlig hører med på en lekeplass
2. Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.
3. Nedgraving av høgspenningskabel tillates ikke på lekearealene.
4. Rekkefølge: Når 5 boenheter er etablert innenfor området A skal det etableres en egen lekeplassen for dette området.
   Når området B og C er utbygget skal L1 være etablert
   Når 4 eneboliger er oppført i området H skal L2 være etablert

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

1. Byggegrense mot Fv 412 er satt til 15 m
2. Adkomstveier i boligfeltet skal ha en kjørebredde på min. 4 m.
3. Nye veier inn i området skal legges slik at det blir minst mulig skjæringer og fyllinger.

Annen veggrunn

Dette er fyllinger/skjæring i tilknytning til vei
Alle fyllinger og skjæringer skal tilsåes og gis et tiltalende utseende.

Annen veggrunn – grøntareal

Det tillates å opparbeide en busstopp /ventelomme på dette arealet, videre tillates det å sette opp et enkelt bussskur.

Vann avløp

1. All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 65. All ny bebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med plan- og bygningslovens § 66 og utført i samsvar med Forurensingsloven med tilhørende forskrifter
2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
3. Påkoblingspunkt på de kommunale ledningene skal anvises av Frøya kommune
4. Alle boliger skal være tilknyttet slamavskiller, felles eller enkeltanlegg. Slamavskillerens form og størrelse avgjøres i den enkelte byggesak.
5. Slamavskiller kan etter avtale med grunneier plassers utenfor tomten.
6. Overvann skal gå via overvannsledning og ut i bekk/sjø.
7. Det skal etableres minimum en brannkum i boligfeltet. Plasseringen skal være tilnærmet midt i boligfeltet.
8. Det skal monteres tilstrekkelig lufteventiler for vann

§3 GRØNNSTRUKTUR

Turveg

1. Det tillates opparbeidet tursti i området der det er avmerket i kartet. Det tillates oppført mindre konstruksjoner langs turveien for å lette tilgjengeligheten.
2. Bestemmelsesområdet #1: Berget innenfor dette området må fjernes for å sikre god nok sikt før turveien kan knyttes til hovedveien.
3. Rekkefølge. Turvei T5 kan benyttes som adkomstvei inn til området C, D og E inntil avkjørsel Av3 med tilhørende vei er etablert.

Friområder

Innenfor området kan det settes opp konstruksjoner som fremmer det sosiale fellesskapet, eks. bålplass, benker, gapahuk osv

§5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftsliv

Friluftsområdet skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområdet

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsliv i sjø og vassdrag

Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av arbeid eller tiltak som vil forringe fiske-, natur- og friluftsområder.

HENSYNSONER

Frisikt

Innenfor dette området skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlig veg.

ANDRE FORHOLD

1. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.
2. Gjerde for å skjerme mot beitedyr rundt bolig kan settes opp og bekostes av eieren av fritidsboligen. Gjerde skal utformes på en slik måte at de holder beitedyr ute. Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 meter inklusiv sokkel. Det henvises ellers til gjerdeloven.
   I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

BESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR VALEN BOLIGFELT

Plan id: 1620201305

22. NOVEMBER 2013

KYSTPLAN AS

Innholdsfortegnelse

FORMÅL 2
Oppdragsgiver 2
Hensikt 2
Beskrivelse av planområdet 2
Dagens bruk av planområdet 2
Forhold til overordnede planer 3
Kartgrunnlag 3
HOVEDINNHOLD 4
Formålsområder 5
Boliger 5
Bolig/forsamlingslokale (Bebyggelse og anleggsformål kombinert) 8
Naust 8
Annen næring 8
Lekeplasser (L) 8
Kjørevei/avkjørsel 9
Friområde (F) 9
Turveier (T): 10
Annen veigrunn grøntareal 10
Tema 10
Høyspenningsanlegg: 10
Vann/avløp 10
Utsikt 11
Båtplasser 11
VIRKNING 12
Kunngjøring /oppstart 12
Sektormyndigheter 12
Naboer / berørte parter 12
Landbruksinteresser 12
Ros – analyse 12
Naturmangfoldloven 13
Vedlegg: 13

FORMÅL

Oppdragsgiver

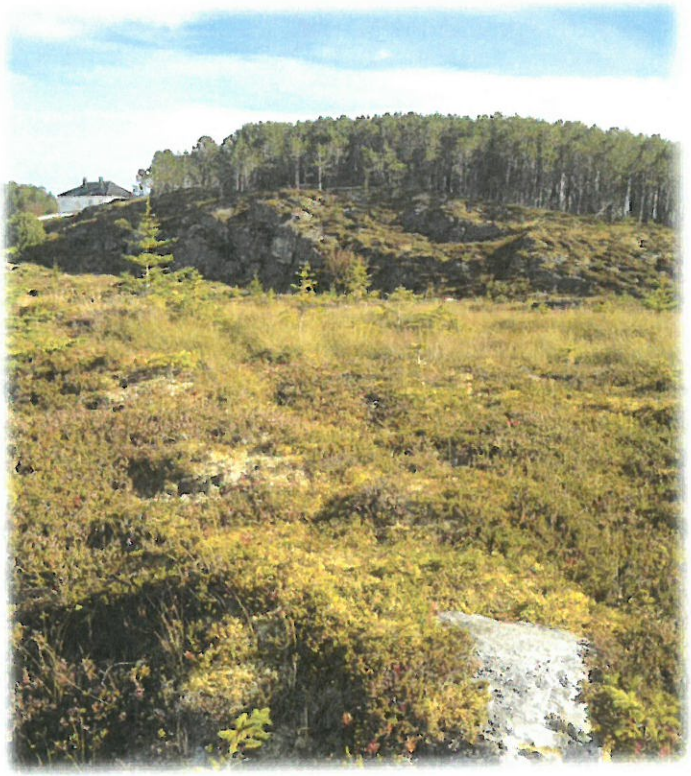
Kystplan AS har fått i oppdrag av Pål Storø å foreta en regulering av eiendommene 14/4 og 13/7 Valen i Frøya kommune.

Hensikt

Grunneier ønsker å tilrettelegge for boliger i sjønært området.
Intensjonen i planen er å dekke de forskjellige boligbehovene som man har i løpet av et livsløp. Planen inneholder muligheter for rekkehus, større eneboliger og leiligheter.
I umiddelbar nærheten ligger bedriften Salmar, som har mange ansatte med behov for et sted å bo. Mange av disse ønsker også å etablere seg på Frøya med egen enebolig.

Beskrivelse av planområdet

Området avgrenses mellom FV412 og sjøen. I norvest grenser planen mot et lite industriområdet, og i nordøst mot småbåthavn.
Midt i området er det en topp som er dekket med tett furuskog.
Øvrige området består av myr og berggrunn, med lavt voksende vegetasjon.

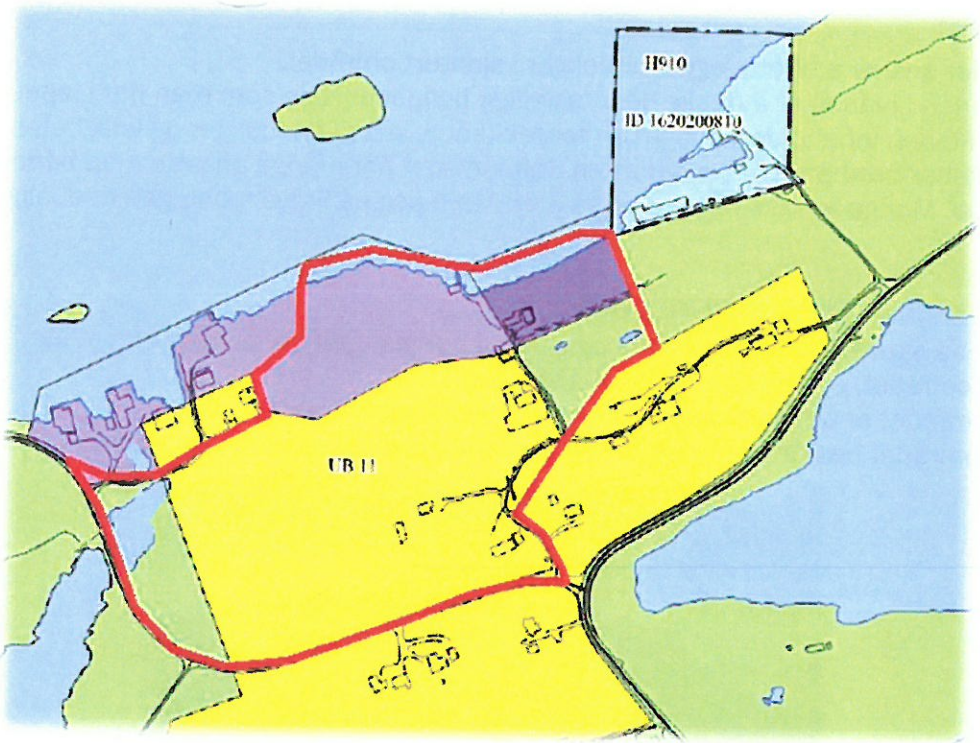


Dagens bruk av planområdet

Det er flere bygninger i planen. Dette er bolighus, «gammelskolen», (som fungerer som kombinert bolig/grendehus) og våningshuset med fjøs på hovedbruket. Videre er det et naust. Området mot sjø brukes i dag som beite til sau. Det er to adkomstveier inn til området i dag.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplanen for Frøya avsatt til boligformål, LNF og industri.
I nord/øst grenser planen mot eksisterende reguleringsplan som omhandler bla småbåthavn.
I planforslaget vil noe av arealet som i fremtiden var tenkt til industri utgå. Dette arealet vil da bli «flyttet» /byttet mot et nytt areal som ligger på andre siden av tilførselsveien AV2



Kartgrunnlag

Det er ikke gjort endringer i FKB data.
Hovedvannledningen er lagt inn i Va-skissen etter tegninger tilsendt fra Frøya kommune.

HOVEDINNHOLD

Man ønsker en fleksibel reguleringsplan som gir åpning for muligheter. Dette gjelder etappevis utbygging og muligheter til å bygge flere typer boliger innenfor samme reguleringsplan.
Enkelte områder i planen er regulert ned til tomtenivå. Mens i andre områder har man valgt å utsette beslutningen om utformingen til nærmere byggeprosessen. I disse områdene stilles det krav om detaljert situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad.

Det går høyspenningsledninger på tvers over planen. Disse skal føres i kabel og legges i jord. Planforslaget har derfor ikke tatt hensyn til høyspenningsledningene.

Prinsipper:
De eksisterende tiltakene i området som ikke omfatter tiltakshavers eiendom ønsker man uforandret. Både med hensyn til utforming og byggegrenser. Bestemmelsene på disse tomtene skal utformes på en slik måte at dagens bolig kan bygge opp igjen på nytt.
Byggegrense: Fra FV412 15m fra senterlinjen vei.
2 m byggegrense mot friområder, lekeareal og turvei.
4 m byggegrense (gjeldende regelverk) mot annen bolig, hovedvei og eksisterende bygninger.
Garasje/uthus kan bygges inntil 1m fra tomtegrense.

Formålsområder

Boliger
Forslaget åpner for en ny utbygging på mellom 30-40 nye boligenheter,
Det er selvfølgelig avhengig av hvordan man velger å utnytte de enkelte områdene.
Fordelingen er følgende:

10 større eneboligtomter
7 -8 mindre men eksklusive eneboligtomter.
Ca. 20-35 små enheter i rekke/kjede hus eller i leiligheter

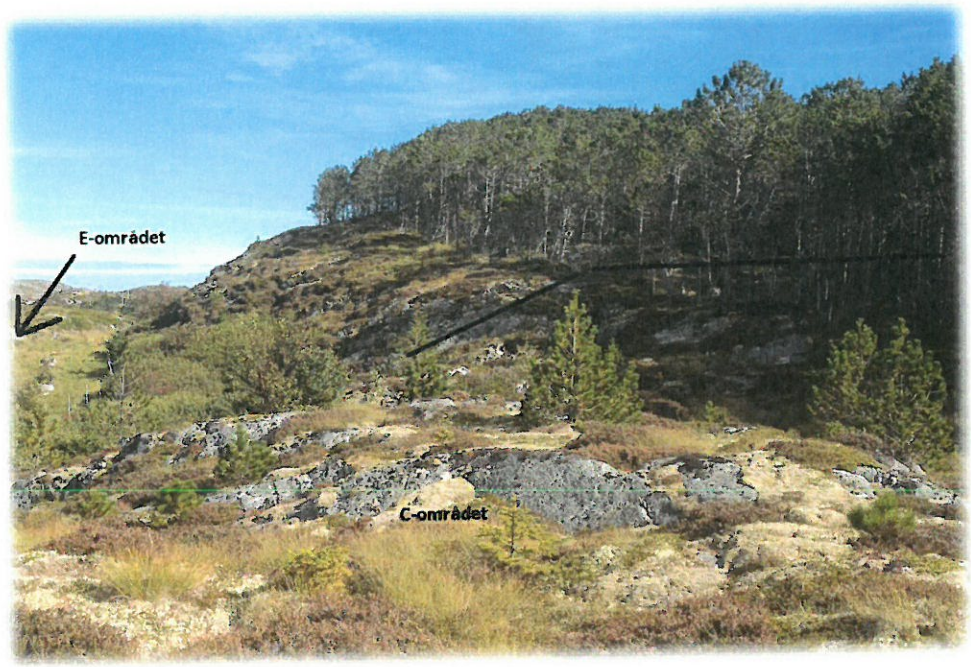
Område A: Området er forholdsvis flatt og egner seg utmerket til tett bebyggelse
Solrike tomter med utsikt mot et lite vann.
Området må sees på i en helhet.
Sammen med første byggesøknad skal det legges frem en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele arealet skal utnyttes. Det stilles krav om at det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor området.

OMRÅDET A

Område B: Området består av 4 enkeltstående eneboligtomter. Forholdsvis flate tomter og lett opparbeidet. Solrike tomter med noe utsikt.

Område C: Dette området ligger på en bergrygg med utsikt over industriområdet og videre mot havet. Dette området må bearbeides en del før utbygging. Egner seg utmerket til mindre eneboliger
Området må sees på i en helhet. Solrikt område med flott utsikt.
Sammen med første byggesøknad skal det legges frem en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele arealet skal utnyttes.

Område D: Dette området ligger mot berget. Egner seg godt til flerboligbygg i to etasjer. Det må påberegnes en del sprengning i bakkant av området. Mindre solfylt området og delvis begrenset utsikt.



Område E: Egner seg utmerket til små eneboliger. Dette området må bearbeides en del før utbygging, men kan gi noen flotte utsikttomter. Området må sees på i en helhet. Solrikt området med mulighet for noen flotte utsiktstomter. Hovedvannledningen ligger inne i området, langs sti. Denne må hensynstakes.
Det er nødvendig med differensiert høyde på området, slik at det er lagt inn bestemmelsesområde (#2)
Sammen med første byggesøknad skal det legges frem en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele arealet skal utnyttes.
Det er utarbeidet skisser som viser hvordan området kan utnyttes, disse er vedlagt. Disse viser er kun veiledende informasjon.

Område F: Ligger på et platå, som en naturlig forlengelse av eksisterende enebolig 13/8 . Solrik plassering med meget flott utsikt. Området kan deles i mindre tomter og bebygges med tilhørende selvstendig eneboliger. Hovedvannledningen går igjennom dette området og må flyttes.
Sammen med første byggesøknad skal det legges frem en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele arealet skal utnytte.

Område G: Ligger på et platå ovenfor området F. Solrik og meget flott utsikt. Området kan deles i mindre tomter og bebygges med tilhørende selvstendig eneboliger. For å unngå uønsket silhuett bør bygningene være så lave som mulig, selv om nye bygg kommer på samme høyde som eksiterer bebyggelse. Grunnen er bakgrunnen. Høyden bak ligger på ca 30 moh. anbefaler planert terreng til 24 moh. til sammenligning er «gammelskolen» ved siden av en mønehøyde på 34 moh

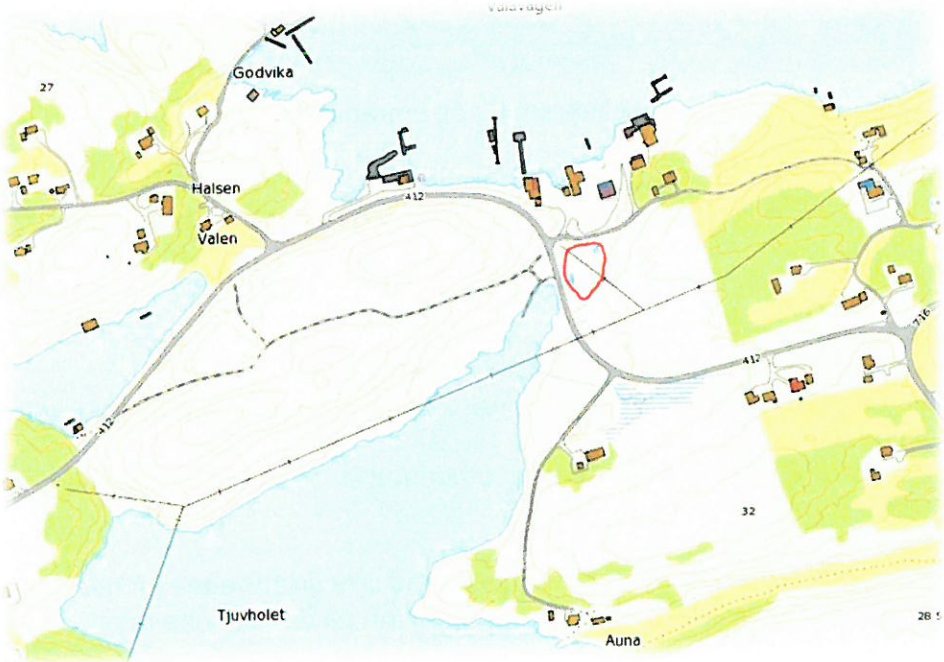
Område H: Dette området består av 6 store eneboligtomter. Man har valgt å lage en egen tomt for hvert av de eksisterende byggene. Området er godt skjermet for vær og vind, men har begrenset sol og utsiktsforhold.

Området H

Bolig/forsamlingslokale (Bebyggelse og anleggsformål kombinert)
Dette er «gammelskolen» som i dag fungerer som forsamlingslokale med utleieenheter i 2 etg.
Området reguleres til kombinertformål bolig og forsamlingslokale.

Naust
Det er et eksisterende naust i området. Det er lagt inn byggegrense rundt dagens bygningskropp.

Annen næring
Dette er et restareal etter at man bygget ny vei til Hjertøya. Dette er det laveste punkter i planen og her samles det seg vann. Området er tenkt fylt igjen, slik at det kan brukes i forbindelse eksisterende industriområdet som ligger utenfor planavgrensningen.
Området kan brukes til lager og det kan settes opp lagerbygg. Det må ikke utføres produksjon i området som generere støy.
Høyden på tiltak må reguleres, slik at den ikke sperrer utsikt til boligene.
I området kan nødvendig kommunalteknisk anlegg etableres for drift av boligfeltet.
Plassering av dette anlegget skal gjøres i samråd med grunneier.



Lekeplasser (L)
Det må anlegges lekeareal for mindre og større barn. Samtidig er det viktig at de voksne også kan samles på slike områder.
Lekearealene ligger inn mot friarealet, sentralt rundt den høyeste toppen i planen.
L1.Denne lekeplassen vil ligge på en høyde og vil naturlig dele boligområdet. På høyden er det en naturlig samlingsplass, og litt nedenfor ligger er flott området som er godt egnet for lekeplass for mindre barn. De største trærne her bør bevares.

Lekeareal L2 og området H

L2. lekeplass som ligger på opparbeidet gressareal, egnet til fotball-løkke.
I området A, må det legges inn en nærleikeplass, med tanke for mindre barn.

Kjørevei/avkjørsel
Det er lagt opp til en ny avkjørsel og ca 500 meter ny vei.
I tillegg vil en benytte seg av eksisterende veinett og to avkjørsler.(men bare en av disse (AV1) skal brukes til bolig.
Det er lagt inn muligheter for forbedring og utbedring av de eksisterende veitraseen. Eksempel ved «gammelskolen».

Veibredde innenfor planområdet er satt til 4 m med 1 m grøftbredde på hver side. Eventuell større skråningsutslag vil kunne komme inn på den enkelte tomt

For å skape fleksibilitet har man lagt inn muligheter for å bruke alternativ avkjørsel/vei AV2 til deler av området i en begrenset tidsperiode. Denne veien kan brukes i en overgangsperiode som adkomst til deler av området C, D og E. Da over Sti5. Når AV3 er bygget skal veien stenges fysisk for kjøretøy for å unngå unødvendig trafikk
Rekkefølgebestemmelse.
Frisiktlinje mot FV412 er satt til 90x6 meter. Basert på fartsgrense 80 km/t

Friområde (F)
Disse områdene skal fungere som en trivselsfaktor for boligfeltet. Samlingsplass og friluftslivsaktiviteter er viktige elementer. I disse områdene kan man sette opp anordninger som fremmer friluftslivinteressen og trivselen i nærområdet.

Turveier (T):
Dette er «snarveier» og turveier i området som allerede eksisterer og som er planlagt. I området ligger en gammel ferdselsvei. Den ønsker man fortsatt å bruke som vei eller tursti.
Så langt det lar seg gjøre har man tilstrebet å legge ledningsnettet i stiene. Dette gjør at man for fremtiden vet hvor ledningsnettet er plassert og man har mulighet å opparbeide stiene på samme tidspunktet som ledningsnettet blir etablert.
Stiene er lagt i tilknytning til Lekeplassene og friområdene. Videre kan disse benyttes for komme seg trygt til busstoppen.
Stiene kan tilrettelegge med grusing, planering og mindre konstruksjoner som gjør tilgjengeligheten lettere.
På T6 er det lagt inn en rekkefølgebestemmelse i #1. Stien kan ikke knyttes sammen med veien før siktforholdene er utbedret. Dette betyr i korthet at en «knaus» må sprenges bort først for å øke trafikksikkerheten.

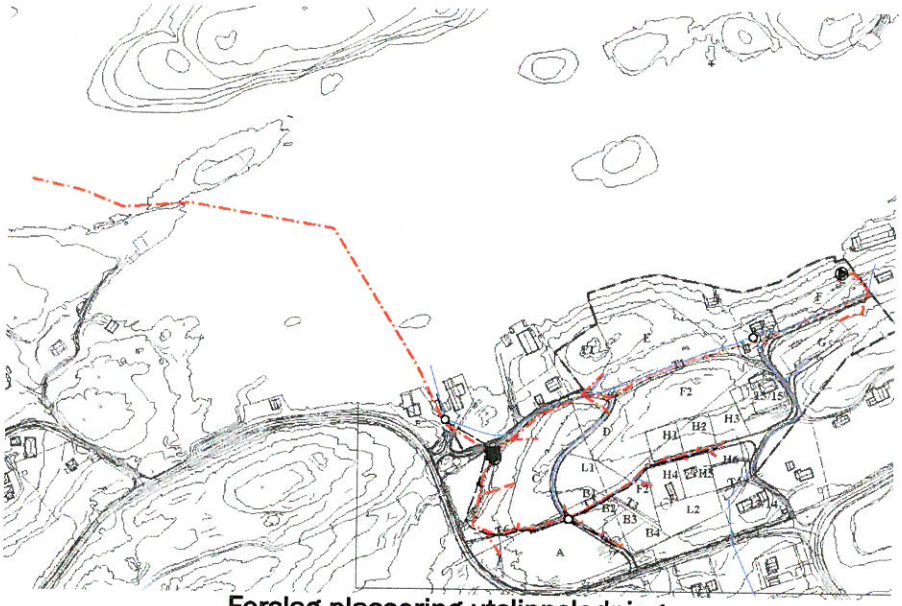
Annen veigrunn grøntareal
Busstopp: I området for annen veggrunn-grøntareal kan det anlegges busstopp.
Stisystemet i planen gjør at man kan gå til bussholdeplassen uten å bruke hovedveien.

Tema

Høyspenningsanlegg:
Det er ikke tatt hensyn til fareområdet for høyspenningsanlegg i denne planen. Dette er fordi kablene er planlagt lagt i jorda i forbindelse med utbygging av området.

Vann/avløp
Det er utarbeidet en skisse som viser prinsippene for hvordan man vil løse vann og avløpet i område. Når området skal bygges ut, må vann/avløp prosjekteres på grunnlag av denne skissen.
Ledningstraseer skal i hovedsak gå i planlagt vei eller sti. Høyspenningskabel skal i hovedsak gå i samme traseer som øvrige ledninger i planen

Vann: Hovedvannledningen går igjennom planområdet. Planen tar hensyn til dette, men på enkelte områder er det planlagt flytting av ledningen for å gi plass for boligtomter.
Rekkefølgebestemmelse.
Vannbrønn
I området ligger det flere oppmurte brønner som er brukt til samling av vann. Disse har man ikke tatt hensyn til, da alle har kommunalt vann.



Forslag plassering utslippsledning

Avløp følger i eksisterende bekk i området, stier og veitraseer.
Avløp skal føres til felles slamavskiller og videre ut i sjø
Planområdet ligger mot Valavågen. Denne vågen er omkranset av holmer og skjær som skjermer mot storhavet utenfor. Dette gjør at utskifting av vannet er dårligere og utslippet må derfor legges nokså langt ut for å komme til et området med akseptabelt utskifting. Det er mulig man må bruke pumpe på utslippsvannet. Dette må prosjekteres i forbindelse med byggesøknaden.
En ser videre for seg en løsning med pumpeledning som går fra området F og til selvfallsledning ned mot felles slamavskiller.
Overvann føres i ledning frem til bekk eller ut i sjø.

Utsikt
De fleste områdene har gode utsiktsforhold, men når man fortetter i et området kan man ikke unngå at dette går på bekostning av utsikten for noen tomtene.
Området A og C vil komme så høyt opp at de vil se over næringsområdet.

Båtplasser
Det er ikke lagt opp til båtplasser i denne planen. Det henvises til områder utenfor planområdet. Eksempel naboeiendommen har opparbeidet felles småbåthavn.

VIRKNING

Kunngjøring /oppstart

Forhåndskonferanse ble avhold i Frøya kommune sine lokaler 19.02.2013
Det ble videre avholdt et møte med sektormyndighetene 29.04.2013
Kunngjøringen er gjort i avisen Hitra-Frøya 18.06.2013. Det ble lagt ut på Kystplan AS sin hjemmeside 14.06.2013. Innspillfrist var satt til 04.07.2013

Sektormyndigheter

Planen er sendt til foreløpig høring hos Kystverket, Fylkesmannen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens Vegvesen.
Se vedlegg med sammendrag

Naboer / berørte parter

Varsel til naboer og berørte parter ble sendt samtidig sektormyndigheter og kunngjøringen og frist til uttalelse. 04.07.2013
Det er ikke kommet merknader til saken

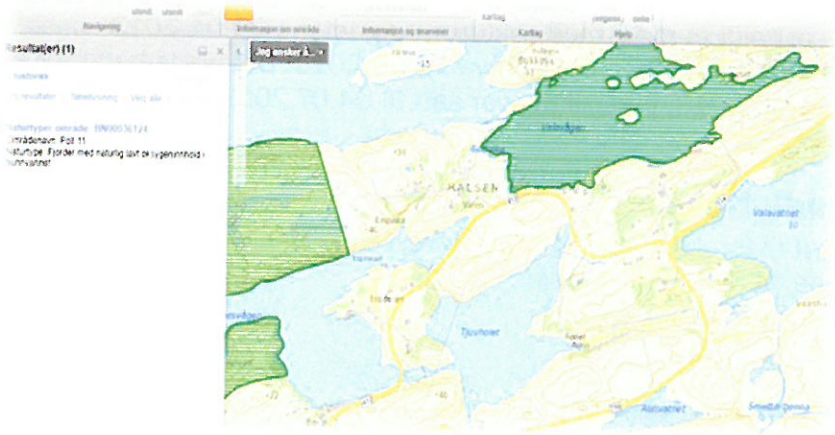
Landbruksinteresser

På området er det ikke blitt drevet landbruk på mange, mange år. En smal stripe mot sjøen blir i dag brukt til beite for sau.

Ros – analyse

En har undersøkt data på skrednett.no. Det er ikke registrert data i dette området som går på fare for skred, ras av stein, jord og leire.

Naturbasen:
En har sjekket i naturbasen for prioriterte naturtyper, artsdata og kulturlandskap . Har ikke funnet noen registreringer i planområdet, men Valavågen er registrert i naturbasen med en fjord med naturlig lite oksygeninnhold.



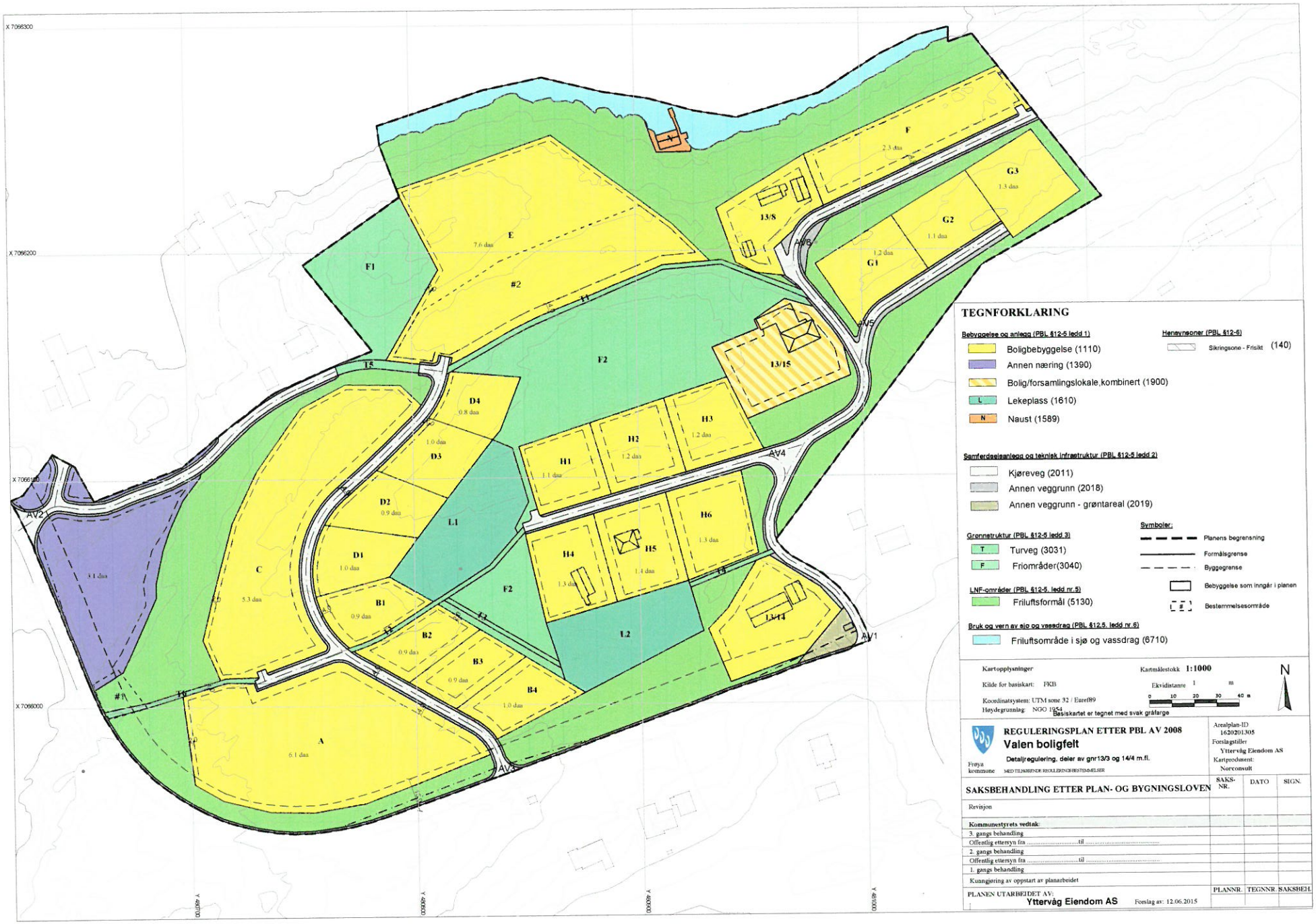
Havnivåstigning:
Området som skal bebygges ligger på ca 10 m.o.h og oppover.
Unntaket er det nye industriområdet som må planeres opp til et akseptabelt nivå. Dette arealet ligger for øvrig et godt stykke inne på land.
Konklusjon: Det er ikke planlagt nye tiltak i området som kommer i berøring med havnivåstigning.

Naturmangfoldloven

Området er maksimalt utnyttet etter at de planlagte tiltakene er utført. De nye tomtene ligger slik til at det i liten sannsynlighet for ytterligere flere tomter. Planen vil derfor ikke gi sterke føringer for fremtidig arealdisponering.
Naturmangfoldet blir i liten grad berørt. Vannansamlingen som ligger i fordypningen ved hovedveien er den eneste vannforekomsten i planområdet.

Vedlegg:

Sammendrag uttalelse fra sektormyndighetene.
Skisser området E
3d modell over området
Temakart



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 ledd 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Annen næring (1390)
- Bolig/forsamlingslokale,kombinert (1900)
- L — Lekeplass (1610)
- N — Naust (1589)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringsone - Frisikt (140)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 ledd 2)

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Grønnstruktur (PBL §12-5 ledd 3)

- T — Turveg (3031)
- F — Friområder(3040)

LNF-områder (PBL §12-5. ledd nr.5)

- Friluftsformål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12.5. ledd nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Symboler:

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- # — Bestemmelsesområde

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Kartmålestokk 1:1000

Ekvidistanse 1 m

0 10 20 30 40 m

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

N

Frøya kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Valen boligfelt

Detaljregulering, deler av gnr13/3 og 14/4 m.fl.

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID 1620201305

Forslagstiller: Yttervåg Eiendom AS

Kartprodusent: Norconsult

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

PLANEN UTARBEIDET AV: **Yttervåg Eiendom AS** Forslag av: 12.06.2015

Espneset 15. juni 2015

FRØYA KOMMUNE
Mottatt 18/6-15
Arkiv PLAN
Saksnr 3236/15
Saksbeh JOM
Journ 13/1353-28
Kassasjon:
Dokn

Søknad om omregulering av deler av Valen boligfelt og detaljregulering av område D og G i Valen boligfelt

Valen boligfelt er et privat regulert boligområde beregnet for 30-40 boliger alt etter hvordan feltene utnyttes.
Kystplan AS har vært brukt som konsulenter i planarbeidet.
I hele området har det blitt lagt stor vekt på friområder og områder for leik.
Desverre har vi som privatpersoner ikke vært oppmerksomme nok på størrelse på de enkelte boligfeltene, og ser nå at felt G og D er regulert for små i forhold til tenkt utnyttelse, jfr vedlagt reguleringsplan.
I de forutsettninger vi har lagt er det tenkt tilsammen 7 hus på disse to feltene. Dette ser vi blir vanskelig å gjennomføre uten at feltene utvides.
Feltene er tilsammen på 2,9 daa, noe som gjør at den enkelte tomta blir veldig liten.

I tillegg er det lagt i bestemmelsene for flere av feltene at detaljert situasjonsplan skal utarbeides før første byggetiltak igangsettes.
Dette punktet kan bli vanskelig å oppfylle, da feltene sansynligvis ikke vil bli bebygd av en stor utbygger, men av enkeltpersoner.
Erfaringer med tomtefelt der dette er gjort på Frøya tilsier at kommunen etterhvert vil få mange dispensasjonssøknader dersom detaljert situasjonsplan kreves ved første byggetiltk, jfr feks Dyrvik boligfelt.

Vi har vært i kontakt med endel byggefirmaer i forbindelse med tomtene som vi allerede vet vil bli solgt. Gjennom disse kontaktene ser vi at vi i vår reguleringsplan har lagt oss noe lavt i forhold til tillatt mønehøyde.
Vedlagt søknaden ligger eksempler på hus fra et byggefirma som viser mønehøyder.

Omsøkt endring:
Ber om at detaljert situasjonsbeskrivelse endres til at tomtegrensene for hele delfeltet settes ved første byggetiltak, jfr vedlag forslag til endrede bestemmelser.

Omsøkt endring av mønehøyder:
En gjennomgang av dette gjør at vi søker om følgende endring av mønehøyder, jfr vedlagte bestemmelser:

Espneset 15. juni 2015

På flate tomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg med mønehøyde inntil 8 meter.

På skråtomter tillates det å føre opp bygninger på inntil 2 etg pluss sokkel med maksimal mønehøyde inntil 9 meter. Mønehøyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
Generellt legges boliger så lavt som mulig i terrenget.

Tomteinndeling for delt G og D:
Frem til d.d har vi avtale med 5 husbyggere, 2 på felt G og sannsynligvis 2 på felt D. Vedlagt følger derfor også ønsket tomteinndeling for disse to feltene.

I opprinnelig plans bestemmelse står det følgende om felt D:

Felt D:
Innenfor dette området kan det bygges flerboligbygg eller boliger med tilhørende garasjeanlegg. Ved første byggetiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering. Maks mønehøyde settes til 27 m.o.h.

Omsøkt endring:
I vedlagt kart for omsøkt endring av felt D fremgår at feltet ønskes utvidet, og endret til å gjelde 4 enkeltstående tomter for eneboliger/ tomannsboliger. Dette gjør at endel av området avsatt til leik inngår i tomteområdet, men dette erstattes fullt ut, jfr vedlagt kart.

I og med at det er satt av rikelige friområder i selve reguleringsplana, kan vi ikke se at en liten reduksjon av dette er en forringelse av området.
Området Valen /Espneset har forøvrig også andre store arealer til friområder/ rekreasjon i umiddelbar nærhet.

I opprinnelig plans bestemmelser står det følgende om felt G:

Felt G:
Maks mønehøyde er satt til 30,0 m.o.h. Ved første byggetiltak i området skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan hele området skal utnyttes, tomter og husplassering.

Espneset 15. juni 2015

Omsøkt endring:
De to intressentene i felt G har engasjert arkitekt, og begge planlegger forholdsvis lave «funkishus». Plassering av disse to husene er umulig i feltet, samtidig som de krever et areal som gjør utnyttelsesgraden mindre enn vi har forutsatt.

Felt G søkes utvidet, jfr vedlagt kart, samtidig som det detaljreguleres til tre eneboligtomter.
Også for dette feltet ber vi om at kun tomtegrensene sette ved første byggetiltak.

Utvidelse av felt G vil i veldig liten grad berøre naboer og utbyggere forøvrig.

Samlet sett er Valen boligfelt planlagt med store arealer til fellesformål, samt at plana fortsatt viser to områder avsatt til lekeformål, samt at bestemmelsene sier at det skal etableres et nærlekeområde innefor felt A.

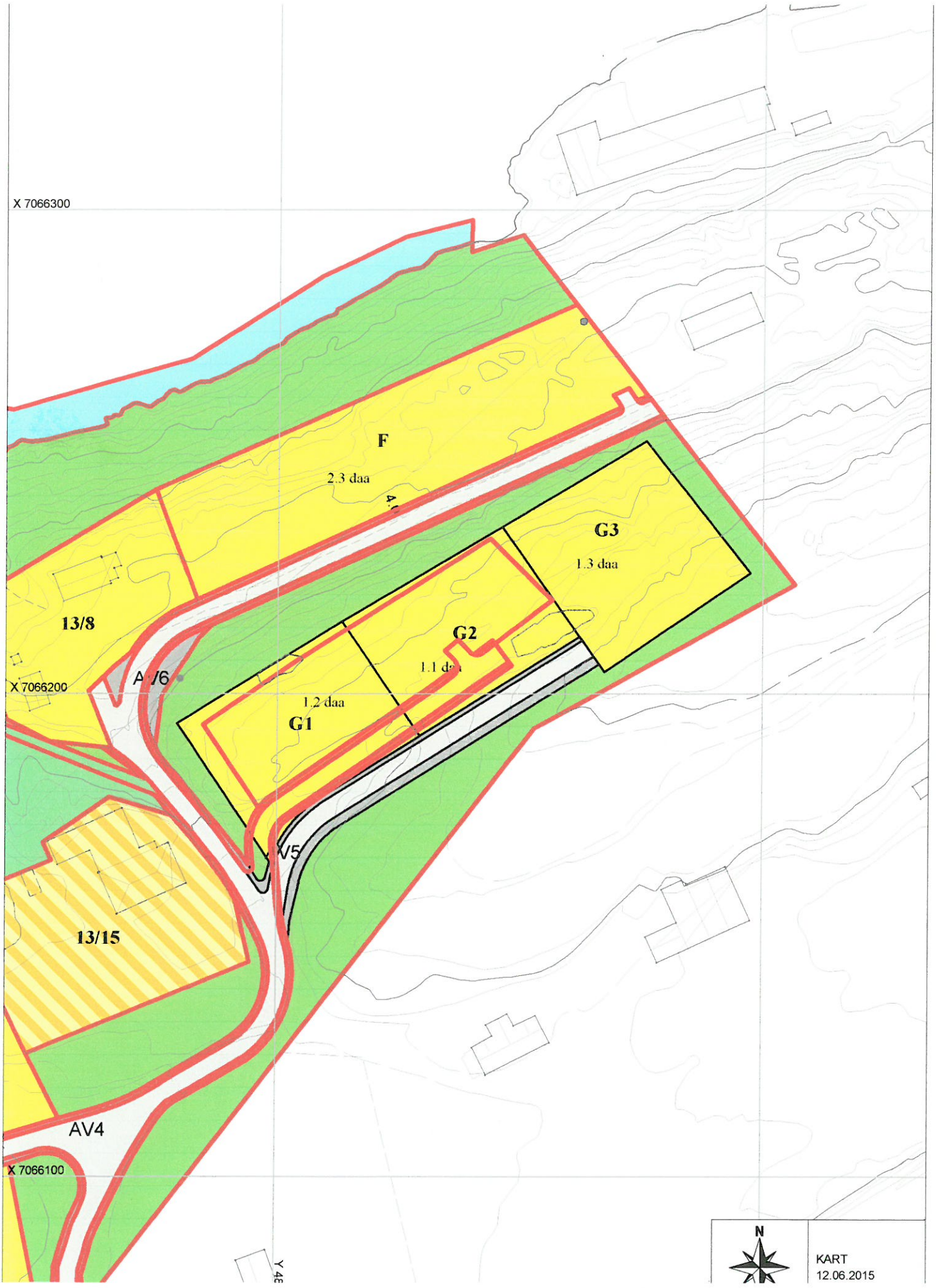
Omsøkt reguleringsendring vil ikke føre til at området utvides med hensyn til antall boliger, og endrer dermed ingen av de andre forutsettningen som er lagt i reguleringen.

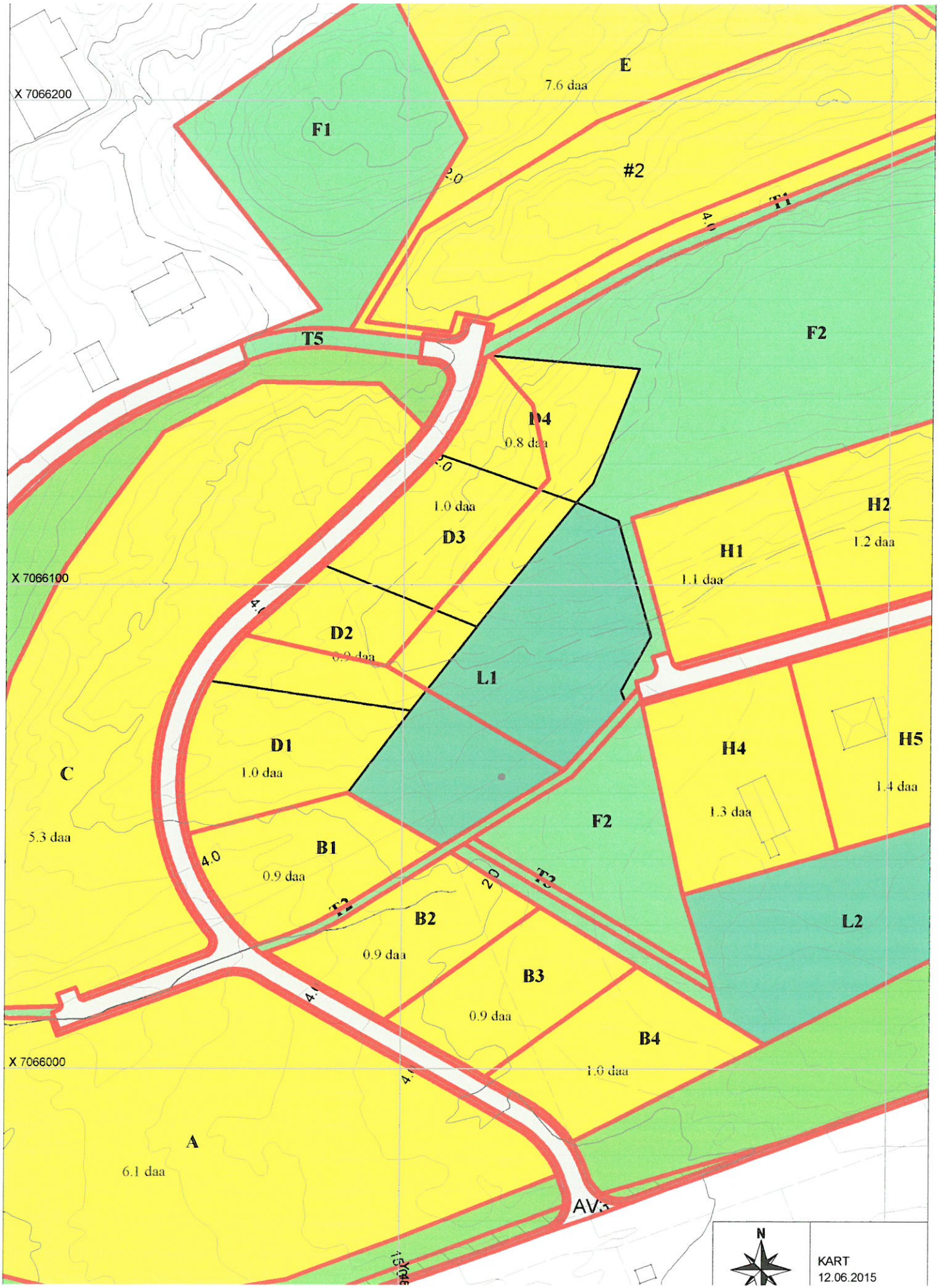
Vi har ikke lagt ved dokumenter fra søknaden om detaljregulering av Valen boligfelt. Dersom kommunen ønsker noen av vedleggene i forrige søknad ber vi om å bli kontaktet, og vil selvfølgelig bidra med disse.

Vedlegg:
Endrede bestemmelser for Valen Boligfelt
Nytt plankart

Mvh

Pål Georg Storø


X 7066300
F
2.3 daa
G3
1.3 daa
G2
1.1 daa
G1
1.2 daa
13/8
X 7066200
13/15
AV4
X 7066100
N
KART
12.06.2015

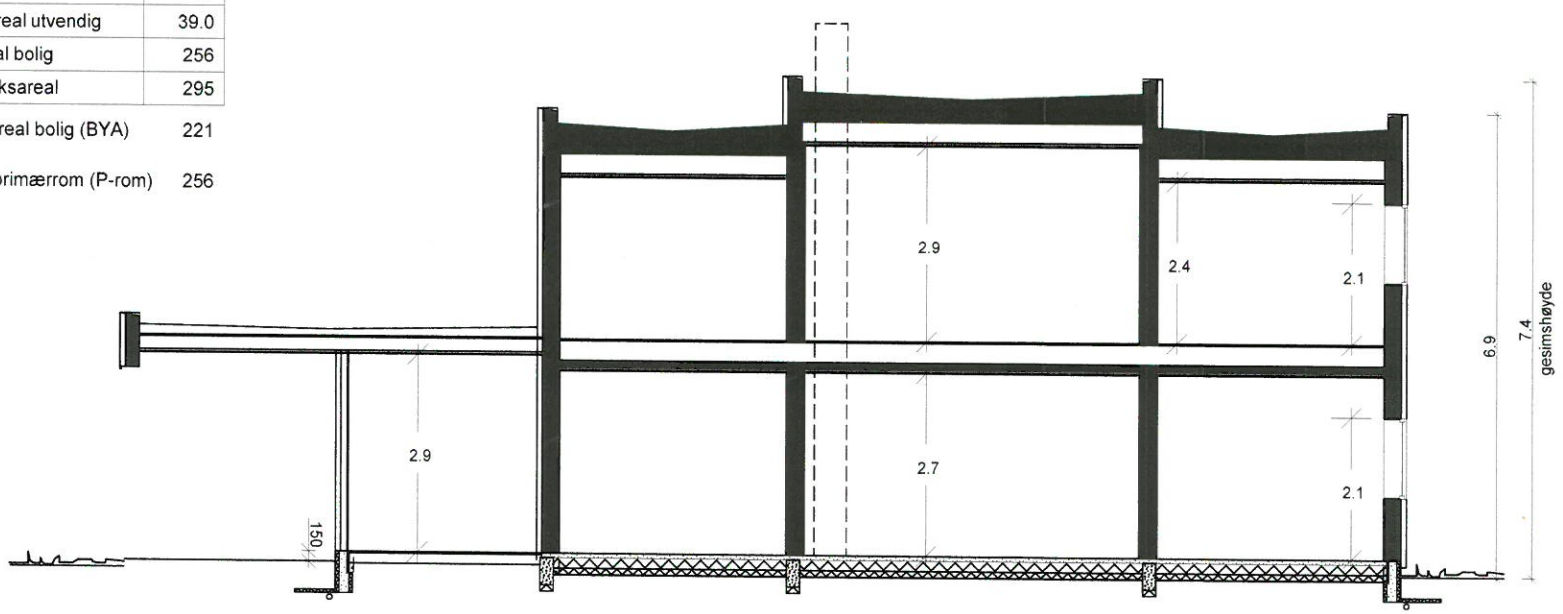

X 7066200
X 7066100
X 7066000
E
7.6 daa
F1
#2
T1
T5
F2
D4
0.8 daa
D3
1.0 daa
H1
1.1 daa
H2
1.2 daa
D2
L1
D1
1.0 daa
C
5.3 daa
H4
1.3 daa
H5
1.4 daa
B1
0.9 daa
T2
B2
0.9 daa
L2
B3
0.9 daa
B4
1.0 daa
A
6.1 daa
N
KART
12.06.2015

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	127.8
Etg.plan	127.9
Tilleggsareal utvendig	39.0
Bruksareal bolig	256
Totalt bruksareal	295

Bebygd areal bolig (BYA)	221
Areal av primærrom (P-rom)	256



"Quadra"
LUCCA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner HUS

Tiltakshaver :

Pnr.:

Byggeplass :

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 16.12.13 Sign. JHH

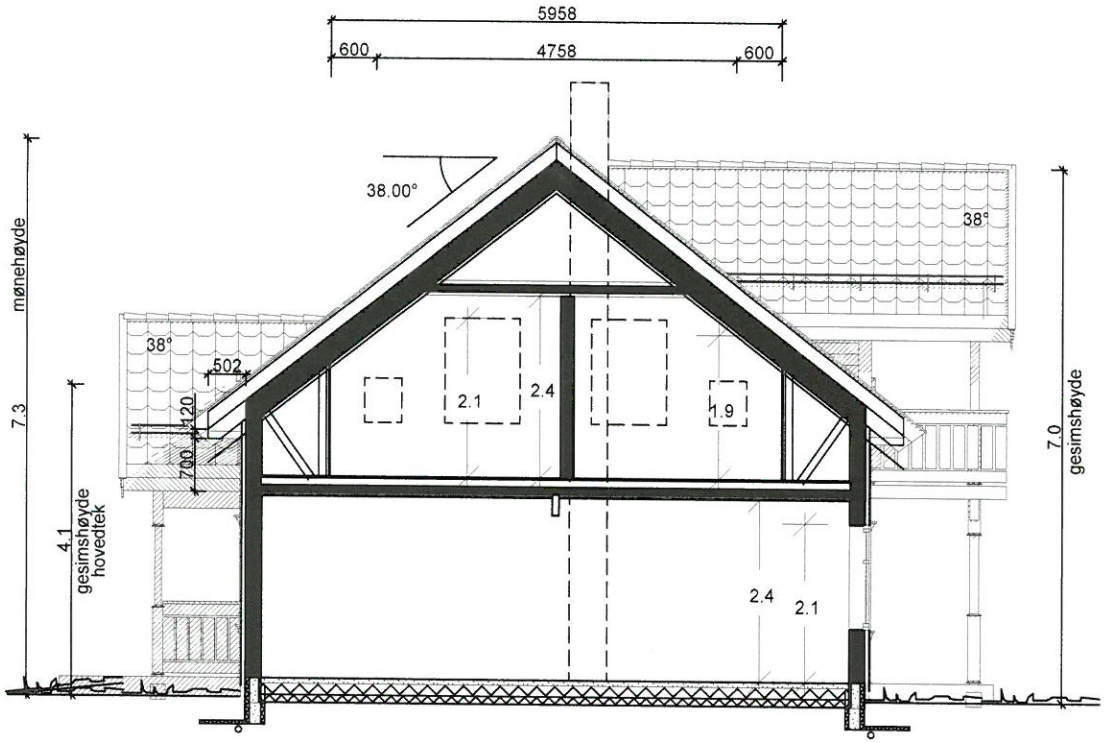
Tegnings Nr.
0550 — 501

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.

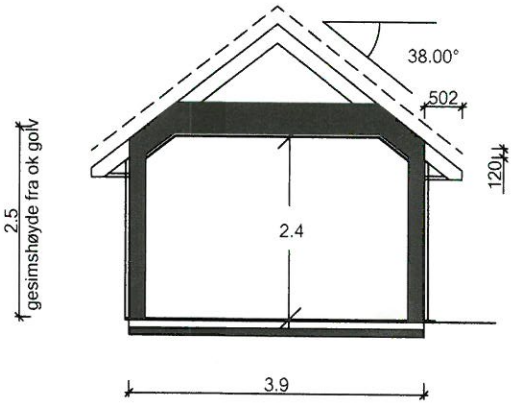
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	83.7
Loftsplan	67.2
Tilleggsareal utvendig	4.1
Bruksareal bolig	151
Totalt bruksareal	155

Bebygd areal bolig (BYA)	105
Areal av primærrom (P-rom)	142



Snitt A-A



Snitt B-B

"Nostalgi"
KONGSHEIM

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

BoligPartner HUS

Tiltakshaver :

Pnr.:

Byggeplass :

Gnr:

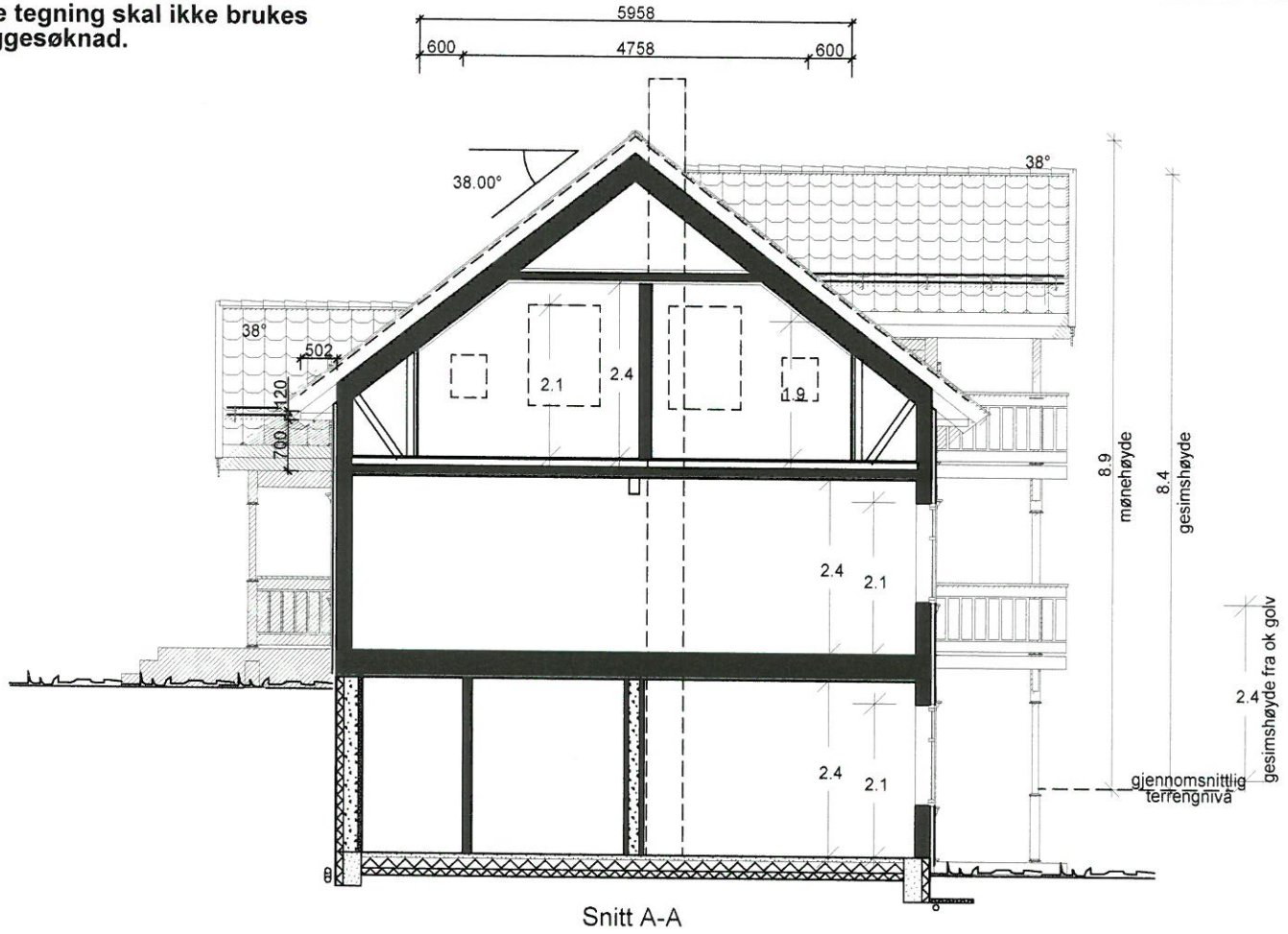
Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 16.12.13 Sign. aws

Tegnings Nr.
0210 — 501

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.

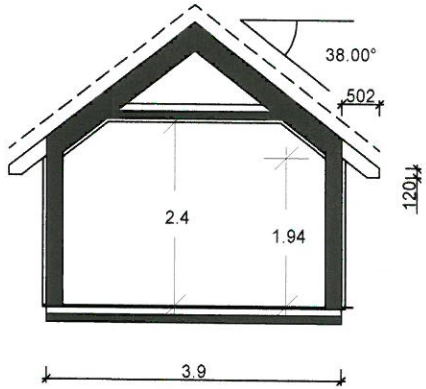


Snitt A-A

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan m/hybler	78.8
Hovedplan	83.8
Loftsplan	67.4
Tilleggsareal utvendig	7.2
Bruksareal bolig	230
Totalt bruksareal	237

Bebygd areal bolig (BYA)	105
Areal av primærrom (P-rom)	212



Snitt B-B

"Nostalgi"
AASHEIM

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :

Pnr.:

Byggeplass :

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 16.12.13 Sign. aws

Tegnings Nr.
0211 — 501

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Elisabeth Varsi Stubbrud	**73 19 91 55**	**18.08.2015**	**2013/4868-421.4**
Kommunal- og samordningsstaben		Deres dato	Deres ref.
		06.07.2015	**13/1353**

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

FRØYA KOMMUNE | Mottatt: 24082015
Arkiv: 14/4 og 13/3 MFE | Rnr: 4272/15
Saksbeh: SOO | Jnr: 13/1353-32
Kassasjon: | Bevar:

Uttalelse - reguleringsendring - Valen boligfelt - Frøya 13/3 og 14/4

Vi viser til oversendt forslag til reguleringsplan. Under følger innspill til planen fra Fylkesmannen:

Landbruk og bygdeutvikling
Ingen merknad.

Miljøvern
De foreslåtte endringene medfører ikke store konflikter i forhold til viktige miljøverdier. Vi vil likevel bemerke at det er uheldig hvis det gjennom detaljplanleggingen stadig omdisponeres areal til byggeformål fra de områdene som er satt av som friområder i reguleringsplanen. Med såpass stor utbygging som planlagt, er det viktig at det ivaretas åpne friområder mellom de enkelte delfeltene. Spesielt må det unngås bygging i de områdene som naturlig grenser ned mot sjøen og strandsonen.

Barn og unge
Dette er en forholdsvis omfattende utbygging i området Valen, i forhold til den bebyggelse som er pr. dato. Planen legger opp til romslige boligtomter, med lett tilgang til friområder i nærmiljøet. Tre lekeområder; område A, L1 og L2, sikrer nærlekeplasser for sør-vestlige del av området. For områdene F og G er det tilstøtende friområder. De opparbeidede lekeplassene forutsettes gjort tilgjengelig for alle barna i området. Etablering av lekeområder er rekkefølgesikret gjennom bestemmelser av 17.06.15.

Skolebarn er avhengig av skoleskyss. Tilrettelegging for trygg på- og avstigning av skolebuss forutsettes sikret.

Universell utforming
Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Konklusjon
Det fremmes ikke vilkår for egengodkjenning til planforslaget.

Med hilsen

Alf-Petter Tenfjord (e.f.)
direktør

Elisabeth Varsi Stubbrud
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM

FRØYA KOMMUNE | Mottatt: 15/7-15
Arkiv: Plan 14/4-13/3 | Saksnr: 3733/15
Sakshelp: JOM | Løpenr: 13/1353-31

Gerd Åse Hansen

Fra: Tore Forbord <tore.forbord@stfk.no>
Sendt: 14. juli 2015 15:24
Til: Postmottak
Kopi: postmottak@fmst.no; firmapost-midt@vegvesen.no
Emne: Vedrørende reguleringsendring av områdene D og G innenfor Valen boligfelt - Frøya kommune

Vår referanse: 201322283

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til reguleringsendringen.

Vi minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

Vi minner også om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Når det gjelder forholdet til fv 412 viser vi til en egen uttalelse fra Statens vegvesen.

(Denne uttalelse sendes kun på epost).

Med vennlig hilsen

SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Tore Forbord
Rådgiver
Regional utvikling, Areal og miljø
Postboks 2350, Sluppen
7004 Trondheim
Lync adresse: tore.forbord@stfk.no
73 86 64 39
73 86 60 00 (sentralbord)
www.stfk.no
KREATIVE TRØNDELAG

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	**Arkiv:** GNR 19/101
Arkivsaksnr.: 15/954	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 19 BNR 101 "DUO RABBEN " OPPFØRING AV 5 FIREMANNSBOLIGER

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av fem firemannsboliger i Rabben boligfelt.

2. Prosjektet må omarbeides slik at det blir i tråd med planens bestemmelser eller at tiltakshaver fremmer et forslag om reguleringsendring for det aktuelle området.

3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynet til plan vil bli vesentlig tilsidesatt samt at det ikke fremstår som klart at fordelene klart overstiger ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Byggesøknad
3. Situasjonskart
4. Reguleringsplankart Rabben boligfelt
5. Planbestemmelser Rabben boligfelt
6. Utdrag fra kommuneplanen, punkt 3.5
7. Merknader
8. Oppsummering fra møte 30. juni 2015

Saksopplysninger:
Kommunen har mottatt søknad om oppføring av fem firemannsboliger på Gnr. 19 Bnr. 101 i felt B1 Rabben boligfelt. Dette utgjør tilsammen 20 boenheter.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen: § 1.1.1 bebyggelsens karakter, § 1.1.3 bebyggelsens høyde og § 7 adkomst. I tillegg søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens parkeringsnorm. Tiltakshaver ønsker å bygge fem bygg med flatt tak, dette gir et avvik fra fastsatte takvinkel mellom 22 og 45 grader. Bygg med flate tak har bare gesimshøyde, denne er satt til å bli 6,6 meter, et avvik på 2,1 meter fra fastsatt gesimshøyde. Tiltakshaver begrunner valget med at naboers sol- og utsiktsforhold blir mindre forringet med denne løsningen.

Adkomst til tomt er redusert fra 7 til 2 slik at stigningsforhold til parkering og gangadkomst til boliger tilfredsstiller TEK 10 krav til tilgjengelighet i bolig. Det søkes i tillegg adkomst fra felles avkjørsel i vest for 4 felles parkeringsplasser. Denne adkomsten er merket som FA3 i plankartet.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens parkeringsnorm til 1 parkeringsplass per leilighet samt 3 gjesteplasser fordelt på 20 boenheter. Tiltakshaver begrunner begrensningen i parkeringsplasser med at leilighetene er små med plass til 1-2 personer per husstand, og dermed ikke å ha så stort behov for parkeringsareal.

Det ble avholdt møte 30. juni 2015 med tiltakshaver for å diskutere prosjektet på grunn av de store avvikene fra reguleringsplanbestemmelsene. Oppsummering fra møtet er lagt til som vedlegg 8.

Utdrag fra reguleringsplanbestemmelsene for de bestemmelsene det henvises mest til i denne saken:

§ 1.1.1 Bebyggelsens karakter
- *Bebyggelsen kan oppføres med etasjetall som angitt på plankartet samt i tillegg innredet loft og kjeller/sokkeletasje (S).*
- *Anbefalt hustype er påført reguleringsplanen*
- *Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader*

§1.1.3 Bebyggelsens høyde
- *Anbefalt ca. kotehøyde for gulv i 1. etasje er påført planen. Endelig kotehøyde fastsettes ved byggemelding*
- *Mønehøyde skal være maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur.*
- *Gesimshøyde skal være maksimalt 4,5 meter over topp grunnmur.*

§1.1.4 Bebyggelsenes plassering
- *Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på plankartet, innenfor de angitte byggegrenser.*
- *Frittstående garasjer og boder kan plasseres inntil en meter fra nabogrense.*
- *Frittstående garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset den øvrige bebyggelsen i området mht. materialvalg, form og farge. Hver bolig skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.*

§ 7 punkt 3.
- *Fellesområde FA3 skal nyttes til felles avkjørsel for tomt nr. 16 og 21.*

Vurdering:

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

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

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er imidlertid at 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).

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

Antall boenheter og grad av utnytting
Det søkes om oppføring av 20 boenheter fordelt på fem firemannsboliger i område B1 i Rabben boligfelt.
I henhold til § 1.1.4 i reguleringsplanen skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på plankartet. Hver bolig skal ha biloppstillingsplass på egen tomt og boliger med utleie må ha egen biloppstillingsplass. På plankartet kan det se ut som det er lagt opp til at det kan føres opp rekkehus med sokkeletasje og loft. Det ser ut til å være lagt opp til 7 enheter og det er tegnet inn forslag til tomtegrenser. Enhetene 1-7 er også markert i plankartet. Administrasjonen tar utgangspunkt i at gjeldende plan gjelder for 7 enheter med tilhørende tomt.

Omsøkte prosjekt legger opp til 20 boenheter noe som er en klar overskridelse av hva planen legger opp til. Dette er også en overskridelse med tanke på graden av utnytting. I innsendte byggesøknad er det oppført at prosjektet er innenfor graden av utnytting på 35%. Med den utnyttingsgraden prosjektet legger opp til er det kun avsatt 1 parkeringsplass per boenhet. Da kommer man for så vidt innenfor de fastsatte 35 %. Denne beregningen forutsetter dispensasjon fra parkeringsnormen i Frøya kommuneplan ned til en parkeringsplass per boenhet og ikke 2 biler per boenhet slik kommuneplanen legger opp til for rekkehus, se vedlegg 6 med utdrag fra kommuneplanen.

Punkt 3.5 i kommuneplanens bestemmelse legger opp til at rekkehus skal ha 2 bilplasser per leilighet, og at hybelbygg skal ha 1 bilplass per hybel. De aktuelle leilighetene er 60-62 m^2 store. I søknaden er det beskrevet at det er lagt opp til at det skal bo 1-2 personer i hver leilighet. Å redusere parkeringsarealet til 1 biloppstillingsplass per boenhet kan bli lite. En reduksjon i parkeringsarealet bør imidlertid diskuteres hvis det er ønskelig med en ytterligere fortetting av området. En reduksjon ned til 1,5 bilplasser per leilighet kan fungere for leiligheter som har tilhørende parkering i fellesanlegg. Selv med en reduksjon ned til 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet så vil imidlertid utnyttingsgraden være overskredet i dette prosjektet.

Uteoppholdsareal
I punkt 3.5 i kommuneplanens arealdel er det satt krav til uteoppholdsareal, vedlegg 6. Leilighetsbygg skal ha minimum 6m^2 privatareal. Dette kan være veranda eller uteoppholdsareal utenfor stue. Det skal være et fellesareal med minimum 25 m^2 per boenhet for leilighetsbygg. Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike grupper, til ulike tider på året. De skal ha en skjermet plassering med gode sol-, terreng- og miljøforhold. Arealene skal ha trafikksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører.

Ved ytterligere fortetting av området B1, minker også uteoppholdsarealet. Plankartet legger opp til at hver boenhet kan ha eget uteoppholdsareal på sin eiendom. Skal man øke fortettingen bør man finne en god løsning på uteoppholdsområdene. Innsendte situasjonskart viser at parkeringsarealet er lagt opp til å være midt mellom bebyggelsen, mens det felles uteoppholdsarealet er plassert i utkanten mot veien. Administrasjonen er av den oppfatning at dette er en noe uheldig plassering. Den store utnyttingsgraden gjør det imidlertid vanskelig å få plassert uteoppholdsareal og parkering på en god måte.

Det bør lages en god plan for utforming av uteoppholdsareal dersom antall boenheter skal økes. En leilighet på 60 m^2 trenger ikke nødvendigvis bare å bli brukt av maksimum 1-2 personer. Leiligheter av denne størrelsen kan også være attraktive for familier i etableringsfasen. Siden det ikke nødvendigvis blir mulig med uteoppholdsareal på egen eiendom, bør det avsettes tilstrekkelig fellesareal til grøntområder som kan brukes som nærlekeplass. Nærmeste område som er avsatt til lek er på andre siden av veien. Med tanke på de minste barna er de viktig å ha gode og trygge uteområder nær boligen som kan benyttes til lek. Området avsatt til lek i eksisterende reguleringsplanen tilfredsstiller ikke disse kravene og situasjonsplanen for område B1 må derfor vise gode løsninger for dette.

Bebyggelsens høyde og orientering
Tiltakshaver ønsker å øke gesimshøyden fra 4,5 til 6,6 meter. Da bebyggelsen har flatt tak blir også dette maks høyde på bebyggelsen. Det kan være fordeler med å bygge ned til flatt tak da utsiktsforholdene til naboene i

bakkant i større grad ivaretas. Høydekoten topp bygg blir lavere enn om bygningen skulle bli bygget i tråd med bestemmelsene. I tillegg indikerer innsendte situasjonskart at aktuelle bygninger blir lagt på en lavere høydekote enn det som er anbefalt i reguleringsplanen. De nederste boligene er planlagt med høydekote ferdig gulv 15 moh, mens plankartet viser 16,5 moh. De øverste boligene i feltet planlegges lagt på en høydekote 18 moh. havet, men plankartet viser høydekote ferdig gulv 21. Dette gjør at boligene ligger lavere i terrenget enn det planen legger opp til.

At bygningene ligger lavt i terrenget ses på som et positivt trekk ved prosjektet så fremt sokkeletasjen får gode nok lysforhold. Dette er viktig å påse i og med at alle bygningene er orientert mot øst, noe som gir best lysinnslipp fra den siden frem til klokken to om dagen midtsommer. Det er imidlertid naturlig å anlegge bygningene slik i og med at terrenget heller den veien samt at sjøutsikten også er mot øst.

Endring av avkjørsler
Tiltakshaver ønsker å endre antall avkjørsler fra 7 til 2. Administrasjonen er av den oppfatning at det er en fordel å få redusert antall avkjørsler inn til område B1. Administrasjonen har ingen innvendinger til det så fremt trafikksikkerheten og privatrettslige forhold blir i varetatt.

Merknader
Det har kommet inn merknader til prosjektet. Merknaden er fremmet rettidig, vedlegg 7. I merknadene er det vist til en privatrettslig avtale fra 1999 som Frøya kommune i sin tid utarbeidet et utkast til. I avtalen gis det tillatelse for kryssing av vann- og avløpsledninger over eiendommen Gnr. 19 Bnr. 79 under forutsetning av at betingelsene i avtalen overholdes. En av disse betingelsene er at det skal fremmes et forslag om reguleringsendring der mønehøyde for bygning øst for Gnr. 19 Bnr. 79 begrenses til samme høydekote på møne som hos Rolf Ohrens bolig.

I merknaden anføres det at kotehøyde som vist på situasjonskartet overskrider den høyden som ble fastsatt i kontrakten. Videre anføres det at dette sees på som et vesentlig kontraktsbrudd, og at dette medfører at Vaagø ikke lenger er bundet av sin forpliktelse til å la vann- og avløpsledninger å gå over eiendommen.

Kommunen har ikke mottatt noen kopi med tilsvar på merknader fra tiltakshaver dags dato.

Saksbehandler vil ikke gå nærmere inn på betydningen av den privatrettslige avtalen i denne behandlingen. Saksbehandler forholder seg til gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Når det eventuelt blir klart at det kan settes i gang en byggesaksbehandling må imidlertid de nødvendige privatrettslige avtalene være på plass. Saksbehandler skal imidlertid ikke ta stilling til forhold av privatrettslig karakter, dette må partene komme til enighet om.

Kort oppsummering
Omsøkte prosjekt gir flere avvik fra gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, disse avvikene er kort oppsummert nedenfor:

- Antall boenheter er for høyt i sammenliknet med det planen legger opp til. Graden av utnytting er overskredet med det antallet boenheter som er planlagt(§ 1.1.2).
- Endring av regulerte avkjørsler fra 7 til 2.
- Avkjørsel merket FA3 i plankartet er ment å betjene tomtene 16 og 21. Tiltakshaver ønsker imidlertid at denne innkjøringen også skal dekke de øverste boenhetene i feltet (§ 7).
- I planen er det tegnet inn tomtegrenser, men med omsøkte tiltak vil dette måtte endres.
- Endring av takvinkel ned til flatt tak (§ 1.1.1)
- Endring i plassering av bygg (§ 1.1.4)
- Plassering av boder i tomtegrense. I bestemmelsen står det at boder og uthus kan plasseres 1 meter fra tomtegrense (§ 1.1.4)
- Plassering av bygg utenfor angitte byggegrenser – gjelder for høyre hjørne på øvre husrekke og bod, og deler av bod for nedre husrekke (§ 1.1.4).
- Parkering. Avvik i parkeringsnorm med 1 bil per boenhet.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovennevnte tilråder administrasjonen at det gis avslag til omsøkte prosjekt da avvikene fra reguleringsplanen blir for store. Det er imidlertid positive sider ved prosjektet som lav byggehøyde, reduksjon i antall avkjørsler og leiligheter i en attraktiv størrelse. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at antallet boenheter prosjektet legger opp til bør reduseres og uteoppholdsarealene bør forbedres. Administrasjonen er også kritisk til å gi tillatelse til prosjektet gjennom å gi en dispensasjonsadgang.

Med dispensasjon fra så mange punkter i reguleringsplanen vil administrasjonen heller anbefale at prosjektet omarbeides slik at det blir i tråd med planens bestemmelser eller at tiltakshaver fremmer et forslag om reguleringsendring for det aktuelle området. Det kan være mange positive sider ved å øke fortetting av et område. Men, det er mange hensyn som skal tas og disse vil ikke bli vurdert på samme måte gjennom en dispensasjon, sammenliknet den prosessen man får gjennom en reguleringsendring.

Frøya kommune har mange eldre reguleringsplaner som ikke nødvendigvis gjenspeiler dagens behov. Når det oppstår et ønske om fortetting av et område bør likevel ikke så store avvik fra reguleringsplanbestemmelsene gjøres gjennom å gi en dispensasjonsadgang, da bør dette heller tas gjennom en reguleringsendring for det aktuelle området.

Med bakgrunn i det ovennevnte gis det avslag på omsøkte prosjekt. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at hensynene bak plan i blir vesentlig tilsidesatt samt at det ikke fremstår som klart at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

VEDLEGG 1

Frøya kommune **Vedlegg Q4**
Att.: Byggesak

Deres referanse:	Deres brev av:	Vår referanse:	Vår dato:
		15-0090	17.06.15

Søknad om dispensasjon for gnr.19 bnr.101 Rabbaveien, 7260 Sistranda

Søker herved om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Rabben boligfelt og bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune.

Søknaden gjelder:

1. **Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedtekter §1.1.1 bebyggelsens karakter, §1.1.3 bebyggelsens høyde og §7:F3**
- Takvinkel
- Maks. gesimshøyde 4,5 m over topp grunnmur
- Adkomst.

2. **Dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune 3.5.**
- Norm for parkeringsareal

Begrunnelse for dispensasjonen:

1. Det søkes om dispensasjon fra takvinkel mellom 22 og 45 grader til flatt tak, og regulert gesimshøyde på 4,5 m over topp grunnmur. Tiltaket er prosjektert med flatt tak, denne takkonstruksjonen medfører bare gesimshøyder og ingen mønehøyde. Søker om å endre gesimshøyden til 6,6 m. Tiltaket vil da få et mindre volum enn om det har blitt valgt saltak, som kan ha en mønehøyde på 8,5 m. Dette er valgt for at naboenes sol- og utsiktsforhold vil derfor ikke skal bli forringet.
   Adkomst til tomt er flyttet slik at stigningsforhold til parkering og gangadkomst til boliger tilfredsstiller TEK krav til tilgjengelig boenhet. Antall adkomster fra Rabbavei er redusert fra 7 til 2. Det søkes i tillegg adkomst fra felles avkjørsel i vest for 4 p.plasser.

2. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune 3.5 norm for parkeringsareal 1,5 bil pr. leilighet til 1 plass pr. leilighet og 3 gjestep-plasser. Dette er små leiligheter med plass for en til to personer pr husstand og sentrumsnær beliggenhet med gangvei til kommunesenter. Vi ser det da ikke som nødvendig å planlegge for flere biloppstillingsplasser enn 1 pr. leilighet og 3 gjesteplasser.

Håper på positiv behandling av søknaden

Mvh
Frode Riiber

Ny sak

FRØYA KOMMUNE
Mottatt: 19/6-15
Arkiv: Gnr. 19/101
Saksnr: 3295/15
Saksbeh: AHF
Journ: 15/9547-1
Kassasjon:
Fagsystem:

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Søknaden gjelder

VEDLEGG 2

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf.§ 21-7 annet ledd, oppfylles ikke.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Frøya	19	101	Rabbaveien, 7260 SISTRANDA

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnssøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	136	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer
foretak	SNEKKERSERVICE FRØYA AS	Nordfrøyveien 317, 7263 HAMARVIK	990018332

Telefon	e-postadresse
91313777	frode.riiber@norgeshus.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
SNEKKERSERVICE FRØYA AS	990018332	Nordfrøyveien 317, 7263 HAMARVIK	Frode Riiber

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
91313777	91313777	frode.riiber@norgeshus.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Søknad om oppføring av 5 firemannsboliger med tilhørende sportsboder og parkering.
Husene oppføres med en etasje med sokkeletasje.
Husene vil ha stående trekledning og flatt tak.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Komm. vedtekter til pbl, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Se vedlegg Q1

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Rabben boligfelt

Reguleringsformål
Boliger

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	35%

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	3841,30 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m²
= Beregnet tomteareal	3841,30 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1344,46 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	1077,00 m²
+ Parkeringsareal	280,00 m²
= Sum areal	1357,00 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	35,33

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	1104,00	1265,00	126,00	1391,00	20	0	20
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	1104,00	1265,00	126,00	1391,00	20	0	20

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

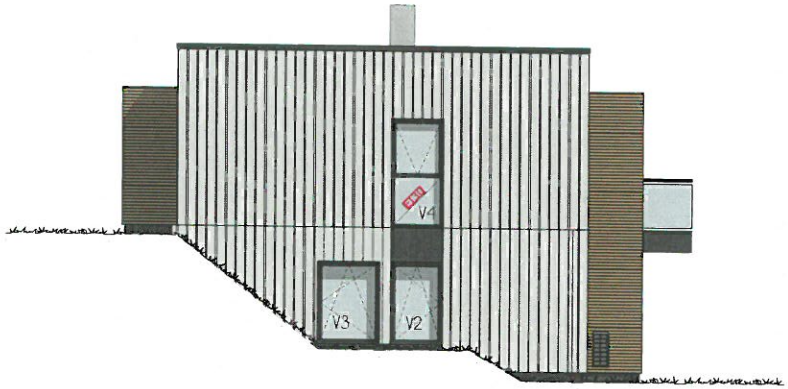
Adkomst

Tiltaket gir ny/endret adkomst.
Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Fasade Øst



Fasade Sør

1 ——— 10

VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m²
Leilighet 2	62,2 m²
Leilighet 3	62,2 m²
Leilighet 4	62,2 m²

Sportsboder:	uoppvarmet areal	BYA
Totalt alle 20 sportsboder	126,7 m²	154,3 m²

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
252,4 m²	184,4 m²	652 m³	C
BRA U01 + H01: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolig Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER: Fasader Kompakt tak	TEGNING NR.: A-202
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

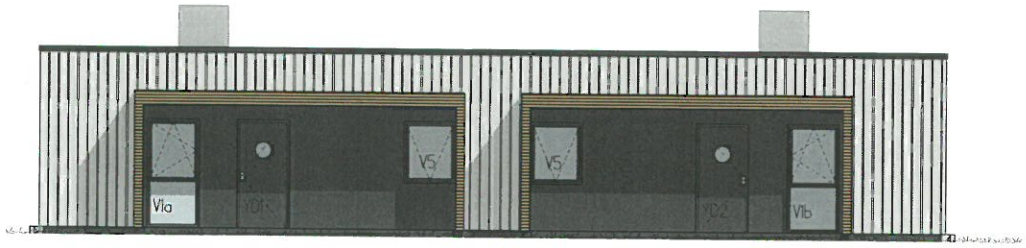
TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

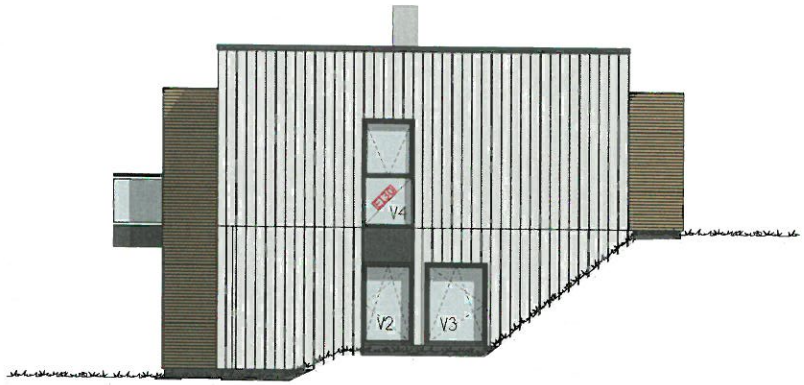
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .



Fasade Vest



Fasade Nord

1 — 10

VEDLEGG E4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m²
Leilighet 2	62,2 m²
Leilighet 3	62,2 m²
Leilighet 4	62,2 m²

Sportsboder:	uoppvarmet areal	BYA
Totalt alle 20 sportsboder	126,7 m²	154,3 m²

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
252,4 m²	184,4 m²	652 m³	C
BRA U01 + H01: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolig Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER: Fasader Kompakt tak	TEGNING NR.: A-203
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

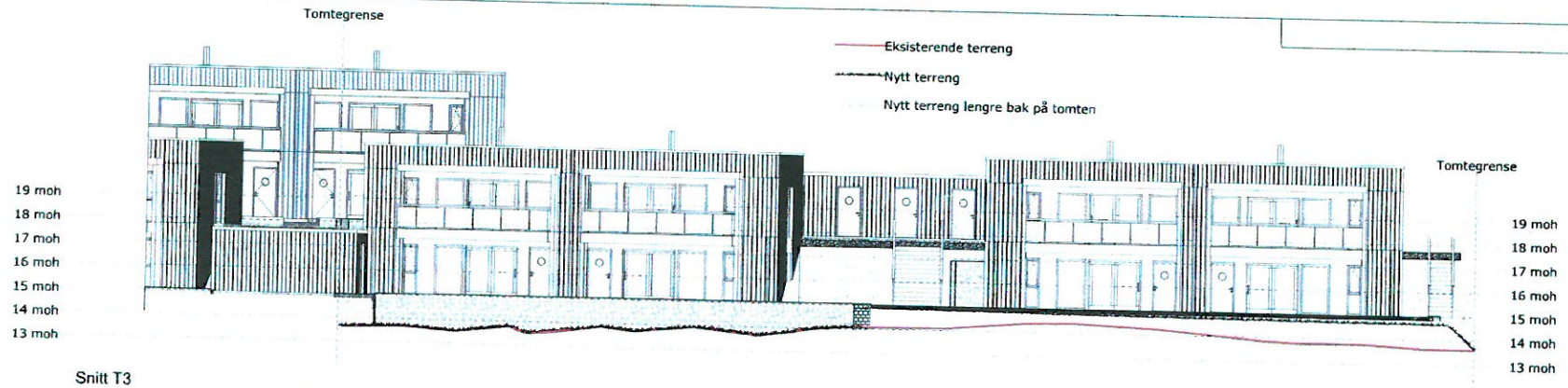
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

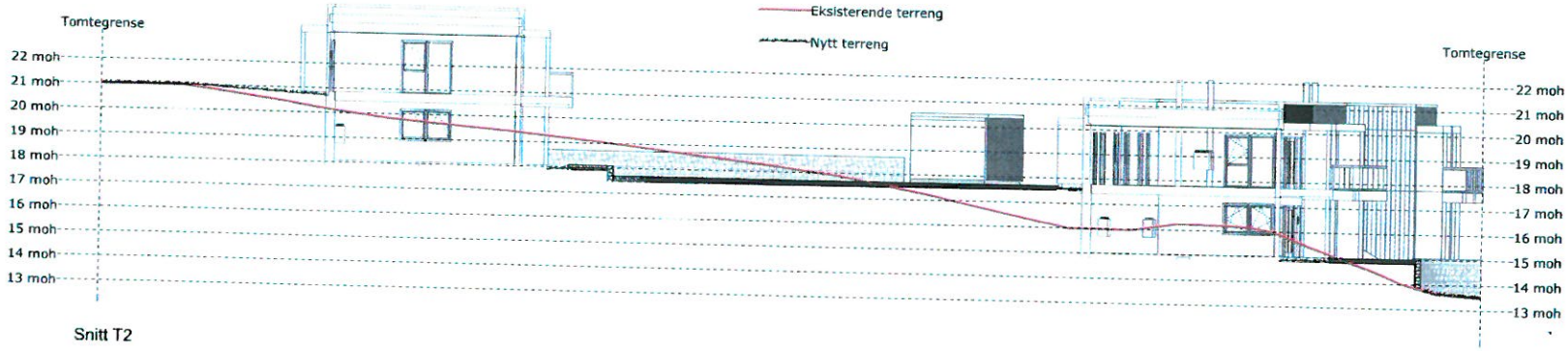
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

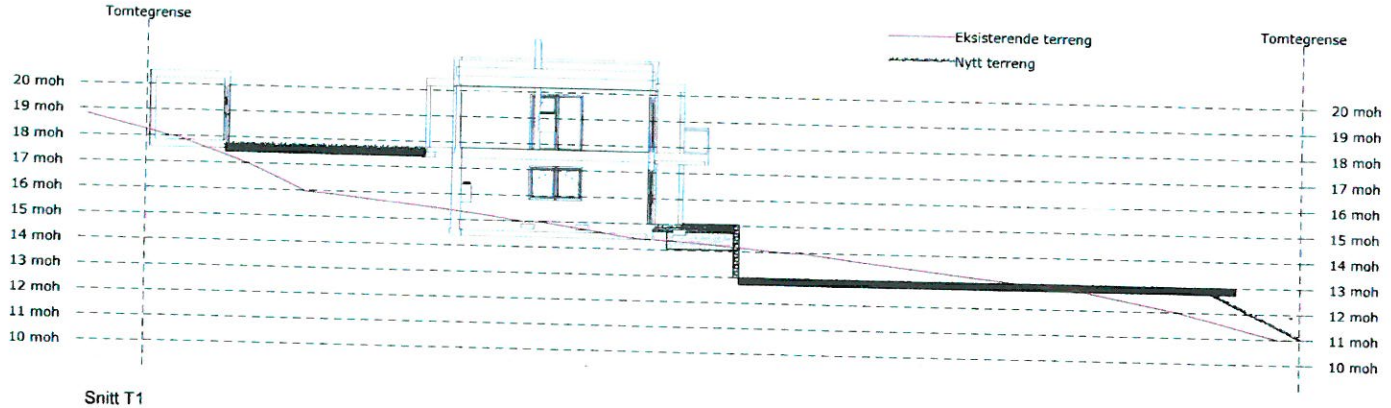
VEDLEGG D2



Snitt T3



Snitt T2



Snitt T1

BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m
TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: FWH	DATO: 29.05.15	FORMAT: A3
PROSJEKT: Konseptbolig Duo			PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt			TEGNING NR.: A-208
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:200	

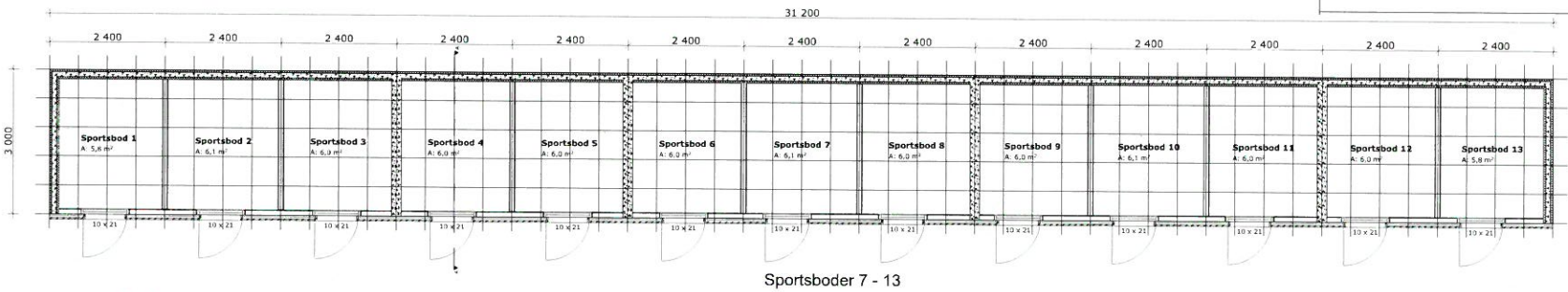
TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

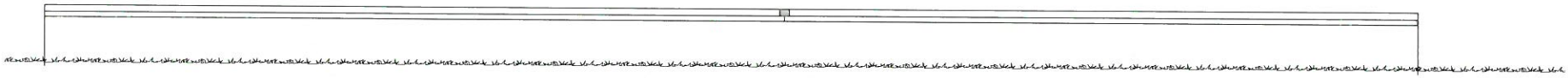
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

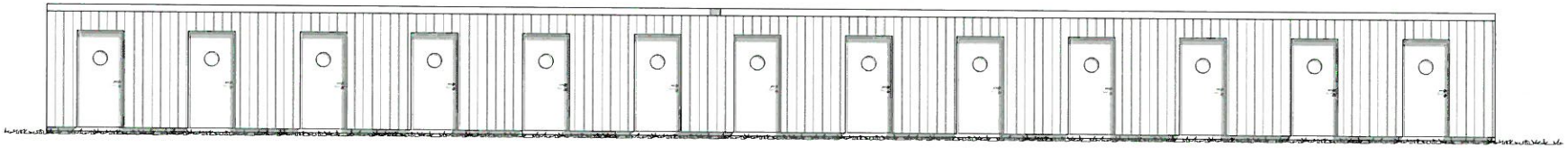
REV. -



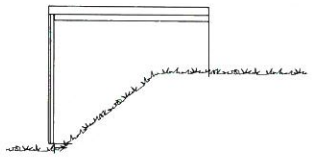
Sportsboder 7 - 13



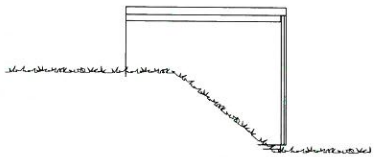
Fasade Sørvest



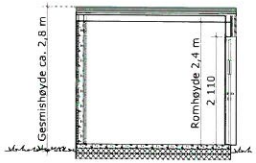
Fasade Nordøst



Fasade Nordvest



Fasade Sørøst



Snitt A

Sportsbod:	Uppvarmet BRA:	BYA:
Sportsbod 1 - 13:	82,8 m²	97,0 m²

1 — 10

Oppvarmet BRA: 252,4 m²	BYA: 184,4 m²	VOLUM: 652 m³	ENERGIMERKE: C
BRA U01 + H01: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	
BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m
TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: FWH	DATO: 29.05.15	FORMAT: A3
PROSJEKT: Konseptbolig Duo			PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Sportsboder 1 - 13			TEGNING NR.: A-204
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100	

TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

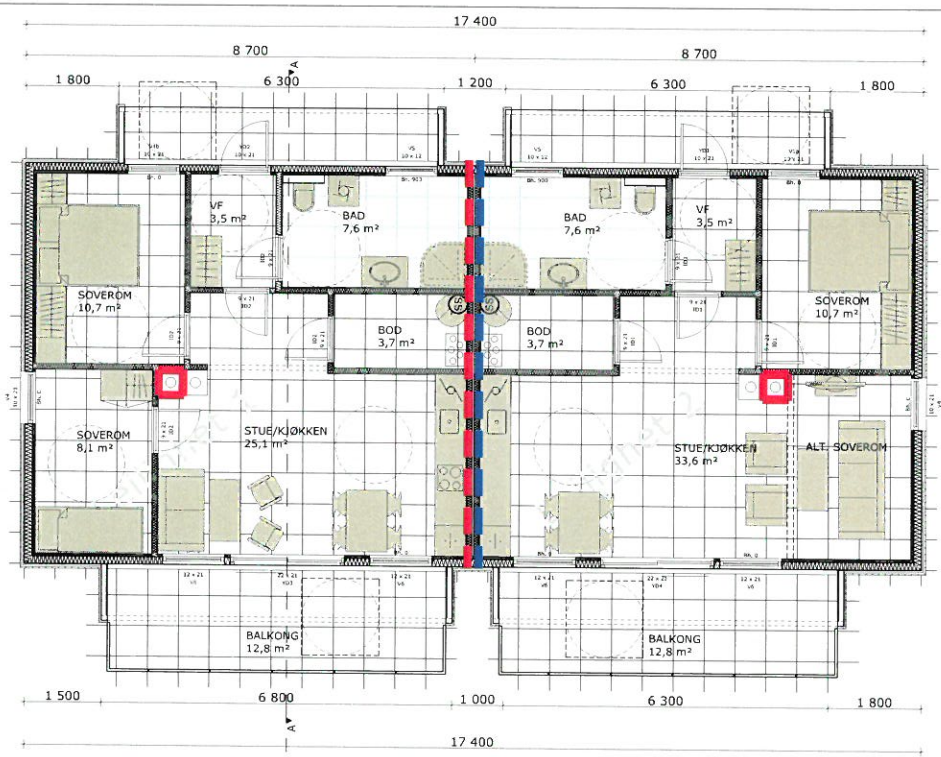
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

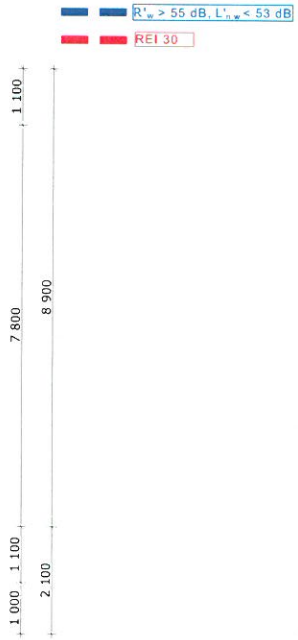
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -

H01

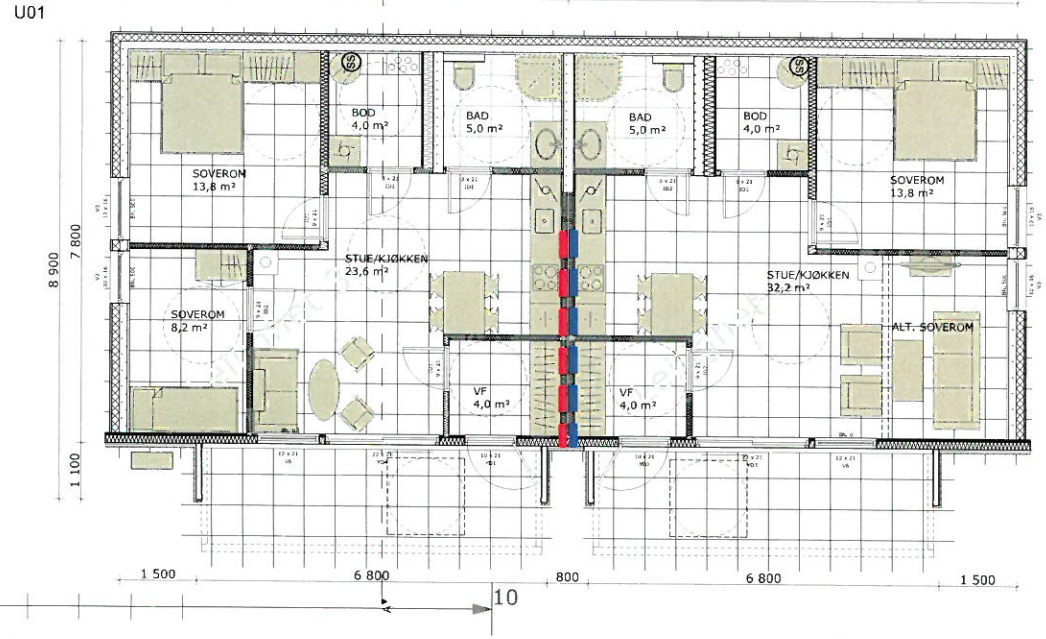




$R'_w > 55$ dB, $L'_{n,w} < 53$ dB

REI 30

U01



1 — 10

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m²
Leilighet 2	62,2 m²
Leilighet 3	62,2 m²
Leilighet 4	62,2 m²

Sportsboder:	uoppvarmet areal	BYA
Totalt alle 20 sportsboder	126,7 m²	154,3 m²

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
252,4 m²	184,4 m²	652 m³	C
BRA U01 + H01: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolig Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER: Plan U01 og H01	TEGNING NR.: A-200
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

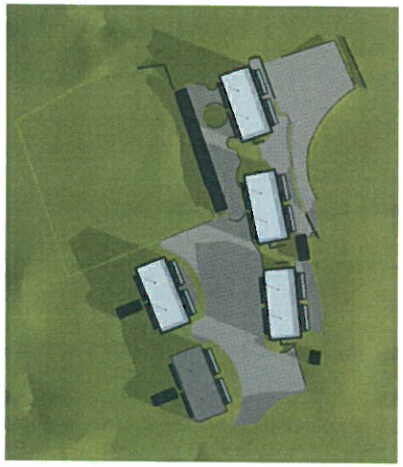
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

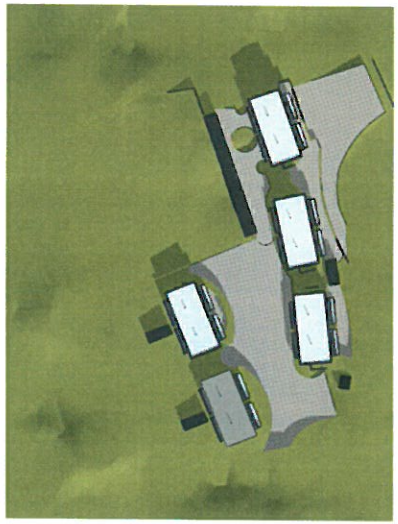
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

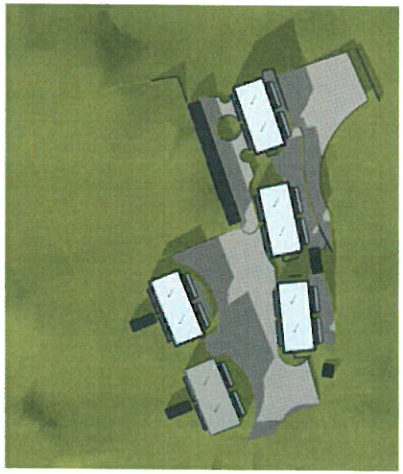
kl. 0800



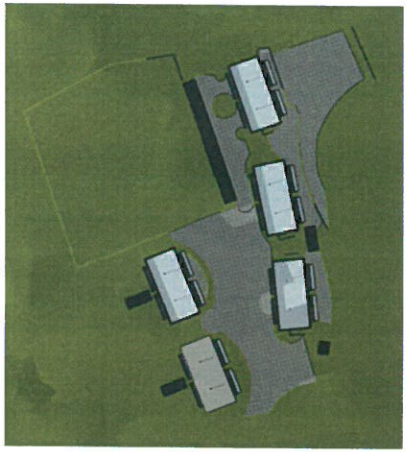
kl. 1100



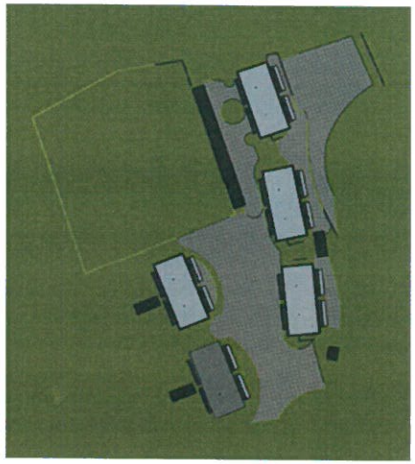
kl. 1400



kl. 1700



kl. 2000



1 10

Oppvarmet BRA: 252,4 m²	BYA: 184,4 m²	VOLUM: 652 m³	ENERGIMERKE: C
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	
BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m
TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: FWH	DATO: 29.05.15	FORMAT: A2
PROSJEKT: Konseptbolig Duo			PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Soldiagram 23. mars			TEGNING NR.: A-209
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK:	

TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

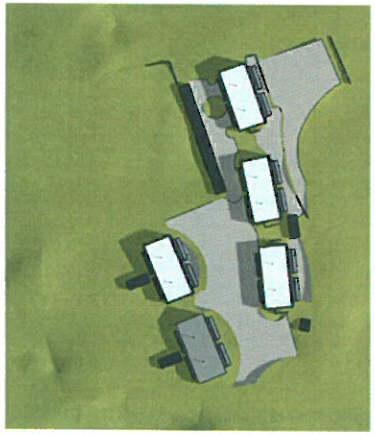
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 HELLHUS, TLF: 72 85 69 00

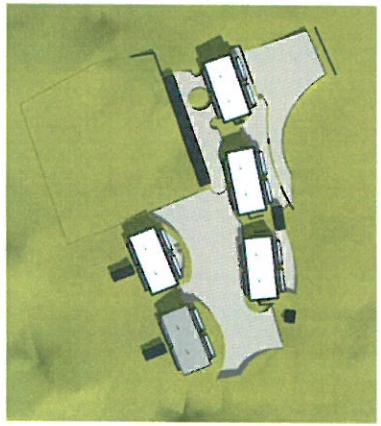
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

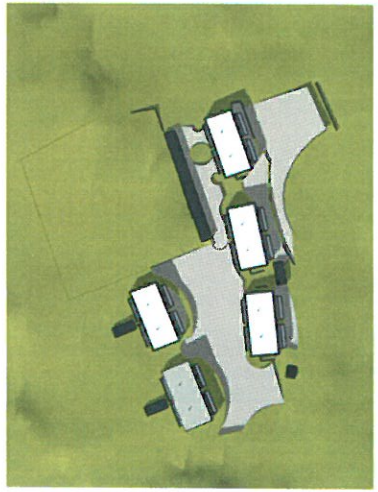
kl. 0800



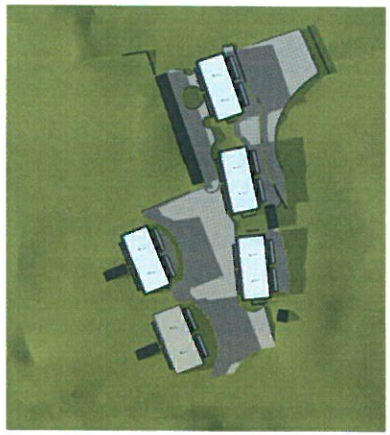
kl. 1100



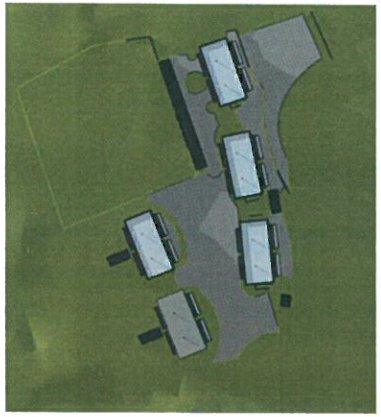
kl. 1400



kl. 1700



kl. 2000



1 10

Oppvarmet BRA: 252,4 m²	BYA: 184,4 m²	VOLUM: 652 m³	ENERGIMERKE: C
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 126,2 m² + 125,5 m²		BRA TOTALT: 252,4 m²	
BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: MoH m
TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: FWH	DATO: 29.05.15	FORMAT: A2
PROSJEKT: Konseptbolig Duo			PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Soldiagram 21. juli			TEGNING NR.: A-210
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK:	

TILTAKSHAVER: NH Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS. PB 161, 7223 MELHUS. TLF: 72 85 69 00

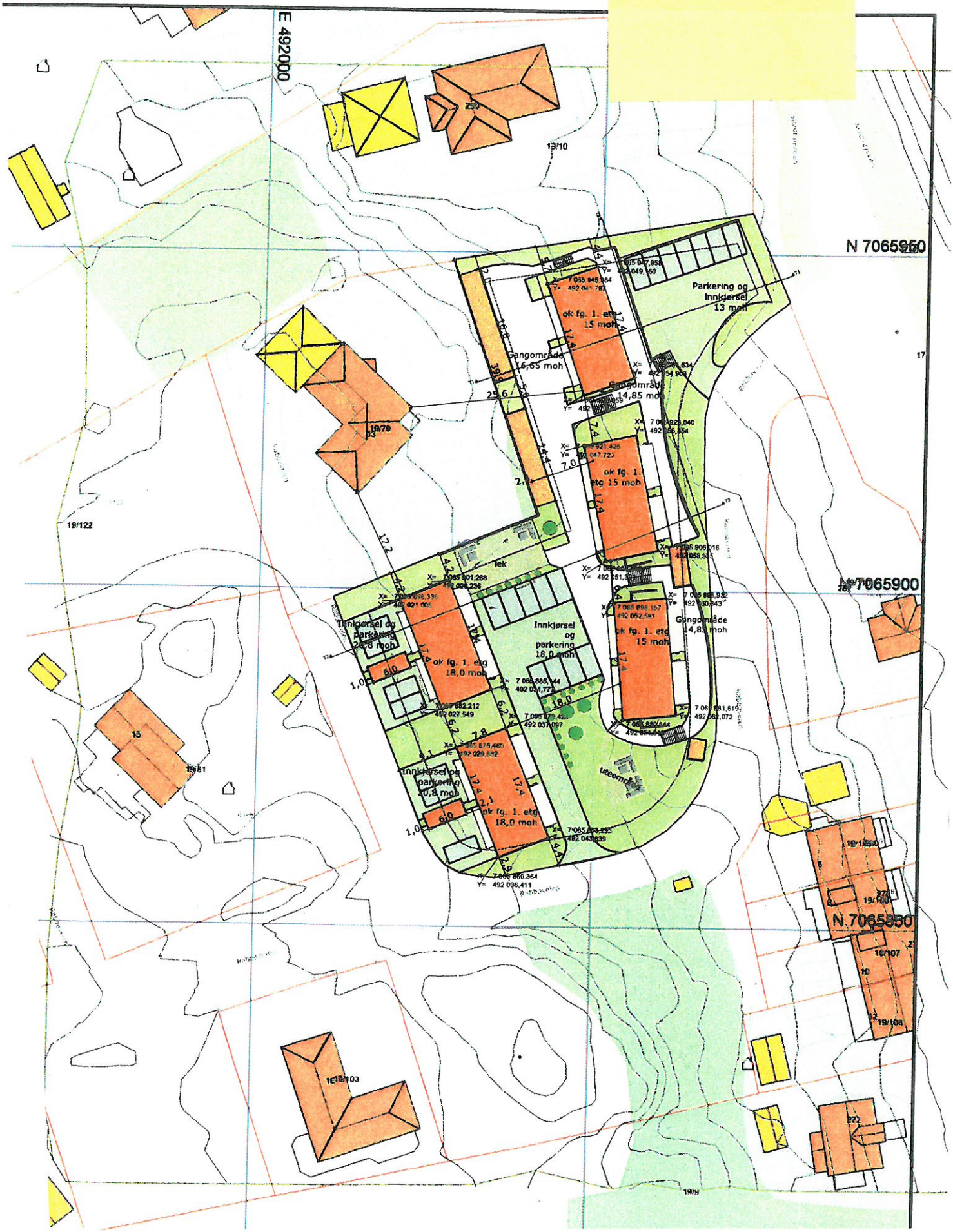
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

1:1000

VEDLEGG 3

N



Vegen
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16
17
18
19
20
21
B1
B2
B3
FA
F1 LEK
VEG 1
R200
R18
R20
R8
R6
1+S
16,5
21,0
21,5
24,0
25,0
25,5
26,0
N
10.09.2015
Målestokk 1:800

Vedlegg 5

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RABBEN
Eiendommene gnr. 19 bnr.1, 79 og 81 i Frøya kommune.

Plandato: 02.04.98. Dato for siste revisjon av planen: 22.12.98.

Dato for kommunestyrets vedtak: .....

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	-	Boliger.
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	-	Offentlig veg og fortau, kommunal.
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER	-	Friområde / lekeområde.
SPESIALOMRÅDER	-	Frisiktsone ved veg.
FELLSOMRÅDER	-	Felles avkjørsel

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

- Område B 1 skal bygges ut med rekkehus og frittstående eneboliger i tillegg til eksisterende eneboligtomter. Område B 2 skal bygges ut med rekkehus og frittstående eneboliger. Område B 3 skal bygges ut med frittstående eneboliger.

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

- Bebyggelsen kan oppføres med etasjetall som angitt på plankartet samt i tillegg innredet loft og kjeller/sokkeletasje (S).
- Anbefalt hustype er påført reguleringsplanen.
- Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader.

1.1.2 Utnytting tomt.

- Tillatt bebygd areal (BYA) (inklusiv garasje) må ikke overstige 35 % av tomtearealet.

1.1.3 Bebyggelsens høyde.

- Anbefalt cirka kotehøyde for gulv i 1. etasje er påført planen. Endelig kotehøyde fastsettes ved behandling av byggemelding.
- Mønehøyden kan være maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur.
- Gesimshøyde kan være maksimalt 4,5 meter over topp grunnmur.

1.1.4 Bebyggelsens plassering.

- Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på plankartet, innenfor de angitte byggegrenser.
- Byggegrenseavstanden fra senterlinje RV 716 er 30 meter for boliger.
- Frittstående garasjer og boder kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

- Frittstående garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset den øvrige bebyggelsen i området mht. materialvalg, form og farge. Hver bolig skal ha biloppstillingsplass på egen tomt. Boliger med utleie må ha egne biloppstillingsplasser.
- Plassering av garasjer, boder og biloppstillingsplasser skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- Trafikkområdet skal inneholde anlegg for kjørende og gående som vist på plankartet.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

- Friområdet skal som vist på plankartet inneholde opparbeidet lekeareal.
- Lekeareal skal opparbeides samtidig med bygging av boligene.

6. SPESIALOMRÅDER.

- Frisiktsoner ved avkjørsel i kryss mellom Veg 1 og kombinert gangveg/adkomstveg langs RV 716.

7. FELLESOMRÅDER.

- Fellesområdet FA 1 skal nyttes til felles avkjørsel for tomt nr. 9, 10, 11 og 12 samt til felles garasjeanlegg for disse tomter.
- Fellesområdet FA 2 skal nyttes til felles avkjørsel for tomt nr. 17, 18 og 20.
- Fellesområdet FA 3 skal nyttes til felles avkjørsel for tomt nr. 16 og 21.

9. FELLESBESTEMMELSER.

9.1 Utforming, fargevalg, m. m.

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme rekke eller gruppe får en harmonisk utforming m. h. t. takvinkler, material- og fargebruk.
- Inngjerding av tomtene må meldes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes høyde og konstruksjon.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

10. Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet etter søknad gi mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bestemmelser i Plan- og bygningsloven og Frøya kommunes vedtekter.

11. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Frøya, desember 1998.

Vedlegg 6

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 m2 pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.
Minimum 30 m2 pr boenhet for annen type bebyggelse.
Fellesareal (minimumsareal pr boenhet ved 4 eller flere enheter):
25 m2 for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.
50 m2 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 trafikksikker 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.sittteplass
Forretningsbygg:
Detaljhandel: 1,5 bil pr.100m2
Varehus: 3,0 bil pr 100m2
Kontor: 1,5 bil pr 100m2
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 100m2
Lager: 0,5 bil pr.100m2
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).

FRØYA KOMMUNE
Mottatt: 02.07.15
Arkiv: 19/101
Bnr: 3591/15
Saksbeh: AHF
Jnr: 15/9544
Kassasjon:
Bevar:

Gjelder byggemelding på gnr. 19 bnr. 101 i Frøya kommune.

Vedlagt oversendes merknader til mottatt nabovarsel.

Jeg representerer tilstøtende nabo og eier av gnr. 19 bnr. 79.

Ber om bekreftelse på at merknadene er mottatt. De er også postlagt i dag.

VEDLEGG 7

Med vennlig hilsen

Lars Erik Hammerdal
Advokatfullmektig

lars.erik.hammerdal@dehliadvokatfirma.no
tlf. 815 10 111 mob. 95 33 00 07

Fra: post@dehliadvokatfirma.no [mailto:post@dehliadvokatfirma.no]
Sendt: 2. juli 2015 10:09
Til: Lars Erik Hammerdal
Emne: Message from KMBT_C360

DEHLI ADVOKATFIRMA AS

Snekkerservice Frode Riiber
7263 HAMARVIK
Att.: Frode Riiber

Samarbeidsadvokat for
Huseiernes Landsforbund

Deres ref.: **Vår ref.: 10784/41481** **Trondheim, 2. juli 2015**
Ansvarlig adv.: Inger J. Dehli

FORELØPIG MERKNAD TIL BYGGEMELDING PÅ GNR. 19 BNR. 101 I FRØYA KOMMUNE

Mats Ove Vaagø har tatt kontakt med meg med anmodning om bistand i forbindelse med byggemelding og mottatt nabovarsel fra naboeiendom gnr. 19 bnr 101.

Det bes om at all fremtidig korrespondanse rettes hit.

Merknadsfristen er 2 uker fra nabovarselet ble sendt. Denne merknad er således rettidig og det bes om at den anses som fristavbrytende.

Undertegnede fikk seg forevist saken i går den 01.07.2015 og jeg tar med dette forbehold om at ytterligere og mer utfyllende merknader vil bli ettersendt når saksdokumentene er grundigere gjennomgått.

Sakens bakgrunn

Det foreligger en skriftlig avtale fra 31.10.1999 mellom Vaagø og daværende eier av gnr. 19 bnr 101 Henry Stranden AS. Avtalen innebærer en rett for Henry Stranden AS til blant annet å føre ledninger for vann, avløpsvann, overvann, samt telefon- og el.-ledninger i jordgrøft over Vaagøs eiendom.

Som motytelse forpliktet Henry Stranden AS seg til å fremme forslag om endring av eksisterende stadfestede reguleringsplan for området. Endringsforslaget skulle inneholde følgende:

"*Bygning øst for gnr. 19 bnr. 79 får mønehøyde begrenset til maksimalt samme kotehøyde som kotehøyden på Rolf Ohrens bolig på gnr. 19 bnr. 10.*"

Avtalen er utformet etter forslag fra teknisk sektor ved Frøya kommune. Kopi av avtalen samt forslag fra Frøya kommune vedlegges.

Bilag 1: Kopi av avtale mellom Mats Ove Vaagø og Henry Stranden AS, datert 31.10.1999.

Bilag 2: Kopi av forslag til avtale utarbeidet av Frøya kommune

Vaagø har etterkommet sin del av avtalen ved at de nevnte vann- og avløpsledninger m.m. i dag ligger over hans eiendom.

De tegninger som er vedlagt Snekkerservice AS sin byggemelding, innebærer en vesentlig overskridelse av den maksimale mønehøyde fastsatt i kontrakten mellom Vaagø og Henry Stranden AS. Dette selv om man tar fradrag for mønehøyde i forhold til gesimshøyde som er aktuelt her da de planlagte boliger har flatt tak.

Vaagøs merknader

Det legges til grunn at den skriftlige avtalen mellom Vaagø og Henry Stranden AS, ble fremlagt for Snekkerservice AS ved kjøp av eiendommen. Noe annet har formodningen mot seg. Dersom Snekkerservice mot formodning skulle være ukjent med avtalen, anføres det at det er de som må ha risikoen for dette all den tid Snekkerservice AS er den profesjonelle part i saken.

Det anføres videre at Snekkerservice AS trådte inn i kontrakten i Henry Stranden AS sitt sted ved kjøp av eiendommen. Etter avtalen er derfor Snekkerservice AS forpliktet til å fremme forslag om endring av reguleringsplanen for området slik at maksimal mønehøyde blir fastsatt etter avtalen.

En gjennomføring av byggeplanene vil etter dette medføre et vesentlig kontraktsbrudd. Et slikt kontraktsbrudd vil naturligvis også medføre at Vaagø ikke lenger er bundet av sin forpliktelse til å la vann, avløps, el-ledninger m.m ligge over hans eiendom.

Med vennlig hilsen

Lars Erik Hammerdal
Advokatfullmektig

Kopi: Frøya kommune

KOPI

Bilag: 1

AVTALE

OM
TILLATELSE TIL FØRING AV LEDNINGER OVER EIENDOMMEN GNR. 19, BNR. 79 I FRØYA.

Mellom Bjørg Rabben, f.nr. 11.01.66... og Henry Stranden AS, reg. NO 919 272 155 er det inngått følgende bindende avtale:

1. Bjørg Rabben og Mats Ove Vågø gir tillatelse til føring av ledninger for vann, avløpsvann, overvann, samt telefon og el. -ledninger i jordgrøft over sin grunn som vist på vedlagte kartskisse.

2. Trasèen skal føres langs eiendommen Gnr. 19 bnr. 79 sin nordre grenselinje og arbeidene skal utføres så skånsomt som mulig. Sprengning i trasèen skal minimaliseres ved at trasèen i størst mulig grad graves. Eierne av gnr. 19 bnr. 79 kan, for å oppnå mest mulig skånsom anleggsprosess, anvise justering av trasè i forhold til trase inntegnet på vedlagte kartskisse. Justering av trasè begrenses til å gjelde området nord for bolig på eiendommen.

3. Alle ledninger som opplistet i denne avtales pkt. 1 skal plasseres i samme trasè. Det er anledning til å plassere ekstra trekkrør i trasèen.

4. Grøftekastet skal tilbakefylles, planeres og tilsåes umiddelbart etter at ledningsføringene er lagt. Er finplanering og trilsåing ugunstig i forhold til vær / årstid skal dette arbeidet utføres så snart forholdene tillater det. Eventuell skade som forvoldes på gnr. 19, bnr. 79 av Henry Stranden AS skal erstattes fullt ut av Henry Stranden AS.

5. Henry Stranden AS forplikter seg med denne avtalen til å fremme forslag om endring av eksisterende stadfestede reguleringsplan i området. Dette endringsforslaget skal inneholde følgende: Bygning øst for gnr. 19 bnr. 79 får mønehøyde begrenset til maksimalt samme kotehøyde som kotehøyden på Rolf Ohrens bolig på gnr. 19, bnr. 10. I reguleringsplanens bestemmelser skal denne høyden anvises.

6. Henry Stranden AS får adgang til å endre reguleringsplanen for området til at tomt vest for gnr. 19, bnr. 79 tillates utbygd med to boligenheter.

7. Henry Stranden AS utarbeider forslag til reguleringsendring og fremmer dette for reguleringsmyndigheten, (Frøya kommune) uten unødig opphold.

8. Bjørg Rabben og Mats Ove Vågø gir tillatelse for kryssing av eiendommen gnr 19, bnr. 79 for formål som beskrevet i denne avtales pkt. 1 gjelder fra den dato den er signert, men under forutsetning av at betingelsene i avtalen oppfylles. Spesielt gjelder dette at endring av reguleringsplan foretas så snart som reguleringsmyndigheten praktisk kan foreta endringen.

9. Denne avtalen kan overdras til evt. nye eiere, og den kan tinglyses.

10. Kopi av denne avtalen tilsendes Frøya kommune ved planleggeren.

Frøya , 31.10.99

Bjørg Rabben

Hjemmelshaver Gnr. 19, bnr. 79 i Frøya

Helge A. Stranden

Daglig leder i Henry Stranden AS

KOPI

FRØYA KOMMUNE
Teknisk sektor

Bilag: 2

Henry Stranden AS

7260 SISTRANDA

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	TJA/008117	99/03534		Sistranda, 06.10.99

FORSLAG TIL AVTALE OM FØRING AV GRUNNLEDNINGER FOR BOLIGFELT PÅ GNR 19 BNR 1 OVER GNR 19 BNR 79.

Etter kontakt med de to partene i saken vil Frøya kommune komme med følgende forslag til omforent forslag for legging av grunnledninger over Gnr 19 bnr 79.

- Bjørg Rabben og Mads Ove Wågå gir skriftlig tillatelse til føring av grunnledninger for vann, spillvann, kloakk, telefon og el-kabler over sin tomt som vist på vedlagte kartskisse.

- Traseen skal føres langs tomtens nordre grenselinje og arbeidene skal utføres så skånsomt som mulig. Sprengingsarbeider skal minimaliseres ved at traseen i størst mulig grad graves. Tomteeierne kan i denne anledning fravike inntegnet trase ved å anvise ønsket trase for å hindre unødige fysiske inngrep. Dette begrenses til å gjelde trase nord for deres bolighus.

- Alle ledninger/kabler skal plasseres i samme trase .

- Grøftekastet skal igjenfylles, planeres og tilsåes umiddelbart etter kryssingen er utført. Er dette ugunstig i forhold til vær/årstid skal dette arbeidet utføre såsnart forholdene tillater det.

- Firma Henry Stranden AS forplikter seg til å fremme forslag om endring av eksisterende reguleringsplan over området. I dette forslaget skal bygning øst for Rabben/Wågøs boligeiendom få begrenset mønehøyde til samme kotehøyde som Rolf Ohrens enebolig på tilstøtende tomt nord for boligfeltet. I planens bestemmelser skal denne høyde anvises.

- Firma Henry Stranden AS får ved samme reguleringsendring adgang til å endre reguleringsplanen for området slik at tomta vest for Gnr 19 Bnr 79 tillates utbygd med to boligenheter.

- Firma Henry stranden AS utarbeider avtaledokument og forslag til reguleringsendring.

- Dokument for kryssingstillatelse utføres slik at tillatelsen gis automatisk når endring av reguleringsplanen stadfestes.

I tilfelle at noen av partene ønsker tilføyelser, presiseringer eller korrigeringer bes vi dette meldt hit ved undertegnede snarest.

Med hilsen
Frøya kommune

Trond Jakobsen
Planlegger

Postadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
7260 Sistranda	72 44 92 11	72 44 91 55	6412 05 03772	0804 59 23909

FRØYA KOMMUNE
Arkiv 19/101
Saksbeh AHF
1/7-15
Dok 3568/15
Ut 15/954-3

VEDLEGG 8

Fra: Otto Fredrik Falkenberg
Sendt: 30. juni 2015 10:03
Til: frode.riiber@norgeshus.no
Kopi: Sigrid Hanssen; Anja Halmøy Fredriksen
Emne: Konseptboliger på Rabben

Frode.

En liten oppsummering etter møtet i går.

Reguleringsplan forutsetter rekkehus. Her har vi strengt tatt leilighetsbygg med separate boenheter i de to etasjene. Hvis vi imidlertid aksepterer aktuell bebyggelse som rekkehus har vi følgende forhold som krever dispensasjon fra foreliggende reguleringsplan og bestemmelser, evt. bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

1. Antall boenheter økes fra 7 til 20.
2. Endring av regulerte avkjørsler. *Reduksjon i antall avkjørsler er en fordel.*
3. Endring av bestemmelse for avkjørsel FA3 til også å skulle betjene øvre husrekke med 4 boenheter. (§7)
4. Endring av regulerte tomtegrenser.
5. Endring av takvinkel. (§1.1.1)
6. Evt. endring av krav til plassering (§1.1.4)
7. Evt. plassering av boder i tomtegrense (§1.1.4)
8. Evt. plassering av bygg utenfor byggegrense (§1.1.4). *Gjelder hjørne på øvre husrekke og bod og deler av bod for nedre husrekke.*
9. Parkeringskrav. *Reguleringsplanens bestemmelser i § 1.1.4 er ikke konkrete og bestemmelser i kommuneplanens arealdel pkt. 3.5 gjøres derfor gjeldende. Her heter det at rekkehus skal ha 2 plasser pr. leilighet og hybelbygg 1 plass pr. hybel. De aktuelle boliger er små familieboliger på 60-62 m2 og det kan være aktuelt å vurdere en reduksjon i kravet for rekkehus for de boligene som har parkering i fellesanlegg. F. eks. til ca. 1,5 plasser pr. leilighet.*

Vi gjør også oppmerksom på at situasjonsplanen viser bygg med mindre enn 8 meter mellom motstående fasader med vinduer.

Vi viser videre til bestemmelser i kommuneplanens arealdel pkt. 3.5 vedr. krav til lekeplasser og uteoppholdsareal der det bl. a. heter:

- Leilighetsbygg skal ha min. 6m2 privatareal (*veranda eller uteoppholdsareal utenfor stue).*
- Det skal være et fellesareal med min. 25m2 pr boenhet for leilighetsbygg.
- Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter. De skal ha en skjermet plassering med gode sol-, terreng- og miljøforhold. De skal ha trafikksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører. *Området avsatt til leik i reguleringsplanen tilfredsstiller ikke disse kravene og situasjonsplanen må derfor vise gode løsninger for dette.*

Setninger i kursiv er våre kommentarer til de ulike punktene.

Avviket fra godkjent reguleringsplan er så pass omfattende at det kan være aktuelt å kreve reguleringsplan. Alternativt må det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser terrengbehandling (*nye og gamle koter*) gode løsninger for alle forhold som er nevnt over.

Med vennlig hilsen
Frøya kommune
Otto Falkenberg

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andreas Kvingedal	**Arkiv:** GNR 16/2
Arkivsaksnr.: 15/1008	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSENDRING FOR DEL AV GNR. 16, BNR. 2

Vedtak:
Forslag til vedtak:
Frøya kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 11.09.2015.

Vedtaket fattes i medhold til PBL §12-12.

Vedlegg:
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.08.2015
Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 13.07.2015
Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 21.08.2015

Saksopplysninger:

I mars 2009 ble det fremmet ny privat reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2 på Kverva. Planen omfattet 6 boligtomter med tilhørende småbåthavn og veganlegg. Planen ble utlagt til offentlig ettersyn og det kom inn innsigelse fra Fylkesmannen vedr. de 4 boligtomtene lengst øst i området. Fylkesmannen kunne godkjenne de boligene som var planlagt helt vest i området opp mot eksisterende bebyggelse på Kverva.

Hovedutvalget/kommunestyret egengodkjente imidlertid planen slik den var fremmet med alle 6 boligene. Dette medførte at det ble megling hos Fylkesmannen. Meglingen føret ikke frem, da Fylkesmannen stod fast på sin holdning til de 4 tomtene helt øst i området.

Saken ble så behandlet på nytt i kommunestyret og kommunen anket avgjørelsen til Miljøverndepartementet. Saken ble oversendt til departementet den 28.06.2010 fra Fylkesmannen og ved brev fra departementet datert 21.06.2011 fikk Fylkesmannen oversendt den endelige beslutning som lyder som følger:

Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for del av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva i Føya kommune. Bygging av 4 bolighus vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen og gi uheldige inngrep i landskapet, og det finnes alternative muligheter for å plassere bolighus i området. Innsigelsen fra fylkesmannen tas dermed til følge.

Videre sier departementet at kommunen må gjøre endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene det ikke er innsigelse til. Det har etter denne avgjørelsen vært møter med grunneier vedrørende det området som kan godkjennes som boligtomt, samt også møter med Fylkesmannen om muligheter for en liten justering av grensen mot øst når det gjelder det boligarealet som kan godkjennes. Dette har Fylkesmannen akseptert så lenge man begrenser dette arealet til dalsøkket like øst for arealet.

Med dette som bakgrunn fremmet så grunneier en reguleringsendring som i hovedsak bygger på den opprinnelige delen av planen som ikke omfattes av innsigelsen fra fylkesmannen, men hvor grensa er skjøvet litt mot øst, slik fylkesmannen kan akseptere.

Vurdering:

Det foreligger nå et forslag til endring av planen som ble behandlet i hovedutvalget i møte den 25.06.2015 og hvor det ble vedtatt at endringen kunne legges ut på høring. Høringsfrist var satt til 21.08.2015 og ved høringsfristens utløp var det innkommet 3 høringsuttalelser.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:
Har ingen vilkår for egengodkjenning, men forutsetter at planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene oppdateres/endres i forhold til tidligere plan. DE minner også om den generelle adkomsthetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

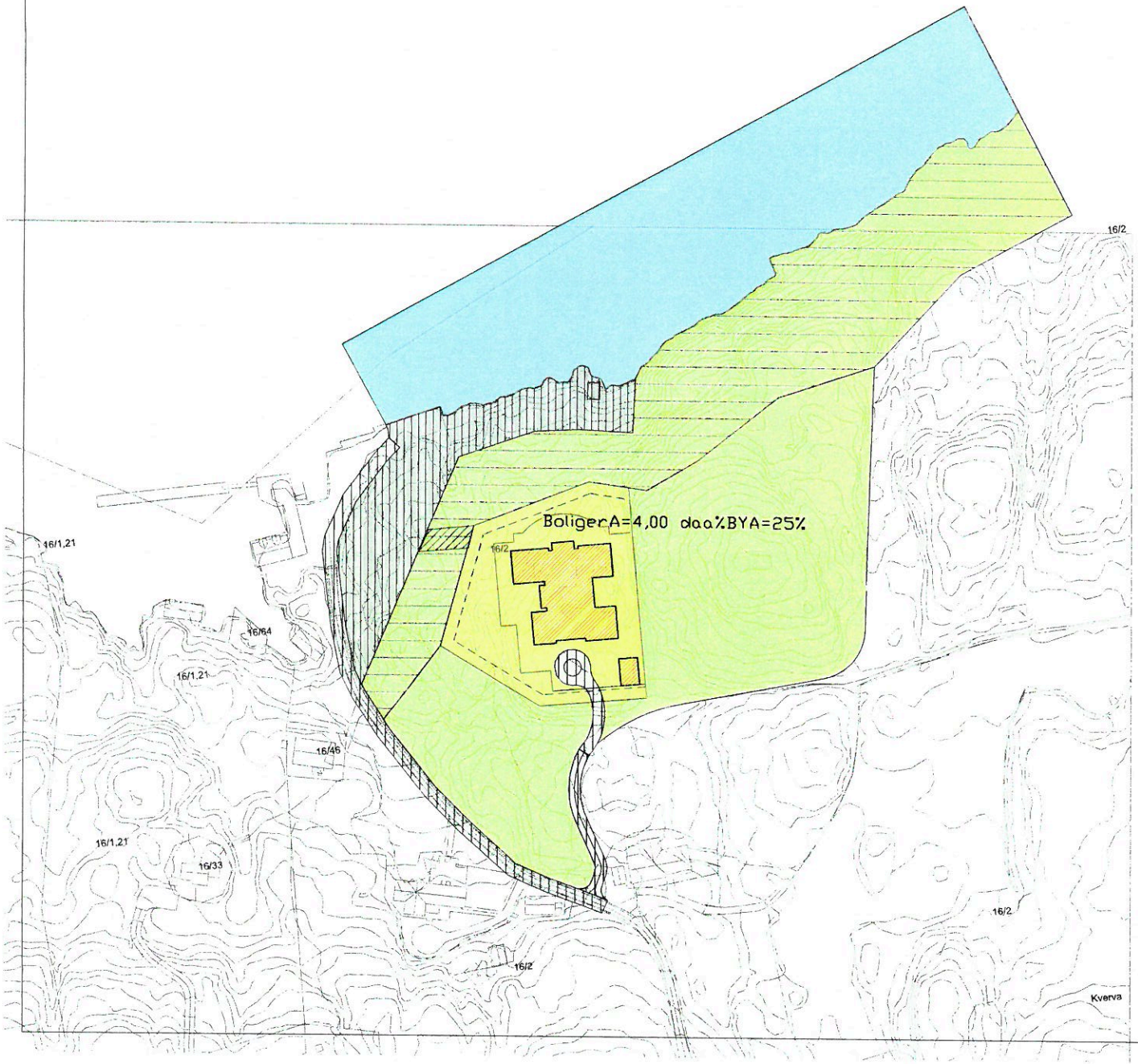
Statens Vegvesen:
Har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:
Fylkesmannen har ingen innsigelse til planen, men forutsetter at plandokumenter oppdateres og at bestemmelsene bør inneholde krav til maks. høyde og utnyttelse. Videre må det synliggjøres om det er behov for ny ROS-analyse, samt at planbeskrivelsen må knyttes til forrige prosess i saken.

Det foreligger nå planbeskrivelse som viser hele planprosessen fra oppstarten i 2009 og med den behandling denne planen ble underlagt. Det samme gjelder bestemmelsene som nå er tilpasset det nye plankartet og som fastsetter både byggehøyde og ikke minst utnyttelsesgrad på tomten. Slik planforslaget nå fremstår, så er dette i tråd med det endelige vedtaket som ble fattet av Miljøverndepartementet i juni 2011.

Rådmannen tilrår at reguleringsplanen for del av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva m/bestemmelser egengodkjennes som fremlagt.

VEDLEGG 2- PLANKART- REGULERINGSENDRING 11.09.2015



PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Kulturminner

Kulturminnepunkt K

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Ekvidistanse 1m Kartgrunnlag 1:1000 Kartmålestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER Frøya kommune

Kverva boligfelt og småbåtanlegg, gnr/bnr 16/2

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	SAKSNR	DATO	SIGN.
Revidert		11.09.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		[illegible]	W.W.
1. gangs behandling i formannskapet			
Endring i formannskapet			
Endring i formannskapet			
2. gangs behandling i hovedutvalg for forvaltning			
Vedtatt i kommunestyret, egengodkjent			
Planen utarbeidet av	Planid 1620200902		

FRØYA KOMMUNE

Reguleringsplan for bolig på gnr. 16, bnr. 2, Kverva, Frøya kommune

Planforslaget er datert: .11.09.2015
Dato for siste revisjon av plankartet:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:
Dato for godkjennelse:

§ 1 AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

§ 2 FORMÅL
Området reguleres til:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER	Boliger med tilhørende anlegg
§ 25.6 SPESIALOMRÅDER	Privat veg
	Annen veggrunn

§ 3 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 1)
3-1 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
Området skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg. Tomtegrensene er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer. Maksimal mønehøydefor de ulikedeler av bebyggelsen skal være maksimum 12.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebygd areal skal ikke overstige 25%- BYA. Biloppstillingsplasser skal inngå i beregningen av utnyttingsgrad.

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.

Materialbruk?

§ 4 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 6)
6-1 PRIVAT VEG
Området er privat veg som gir adkomst til gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 16., bnr. 46.
Også fremtidige tomter som blir etablert innenfor planområdet skal kunne bruke vegen.
6-? ANNEN VEGGRUNN

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

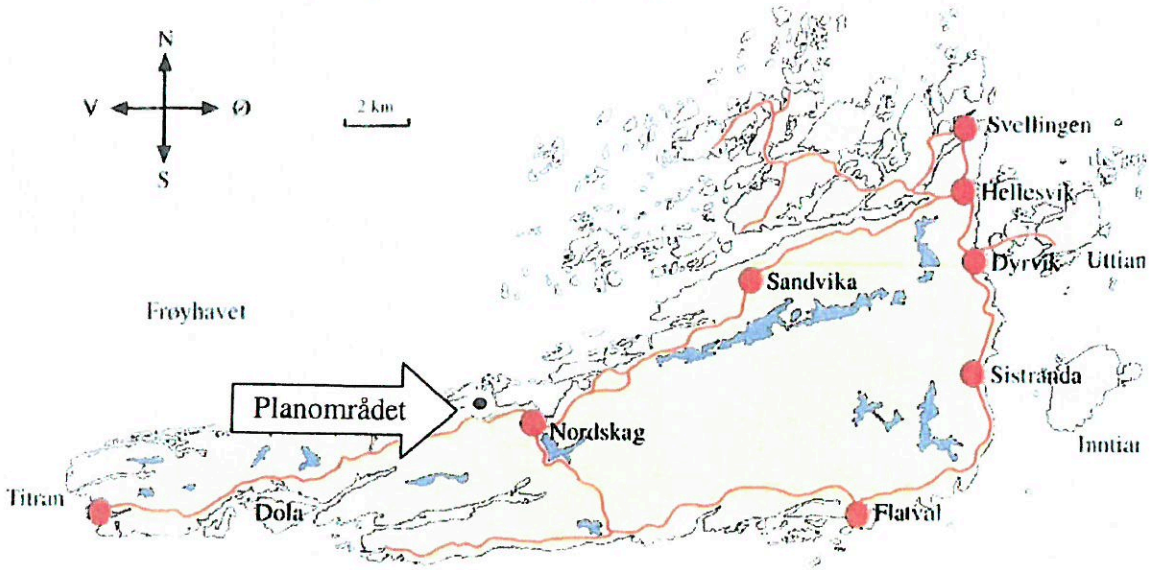
Reguleringsplan for bolig på gnr. 16, bnr. 2, Kverva, Frøya kommune

PLANBESKRIVELSE

Dato; 11.09.2015

Sammendrag
Planforslaget, som opprinnelig omfattet 6 boligtomter og småbåthavn, ble utarbeidet av Solem Hartmann AS som forslagstiller på vegne av oppdragsgiver Gustav Witzøe i 2009. Etter et lengre opphold i planprosessen er Meinich Arkitekter AS gitt oppdraget med planlegge tiltaket som nå legges til grunn for videre/ ny behandling av reguleringsplanforslaget.

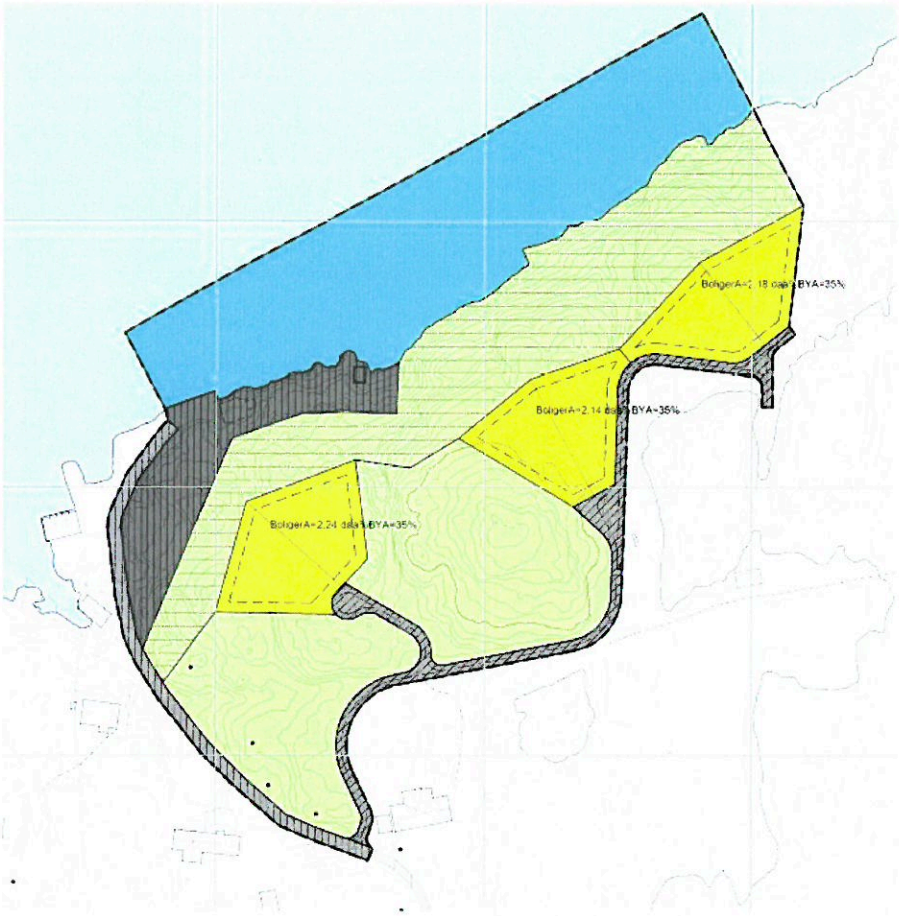
Planens hensikt er å regulere del av eiendommen 16/2 med nåværende formål NFLR til boligformål med sikte på oppføring av en enkeltstående bolig med tilhørende anlegg samt atkomstvei. Planområdet ligger midt på øya, knappe 2 km vest for Nordskag.



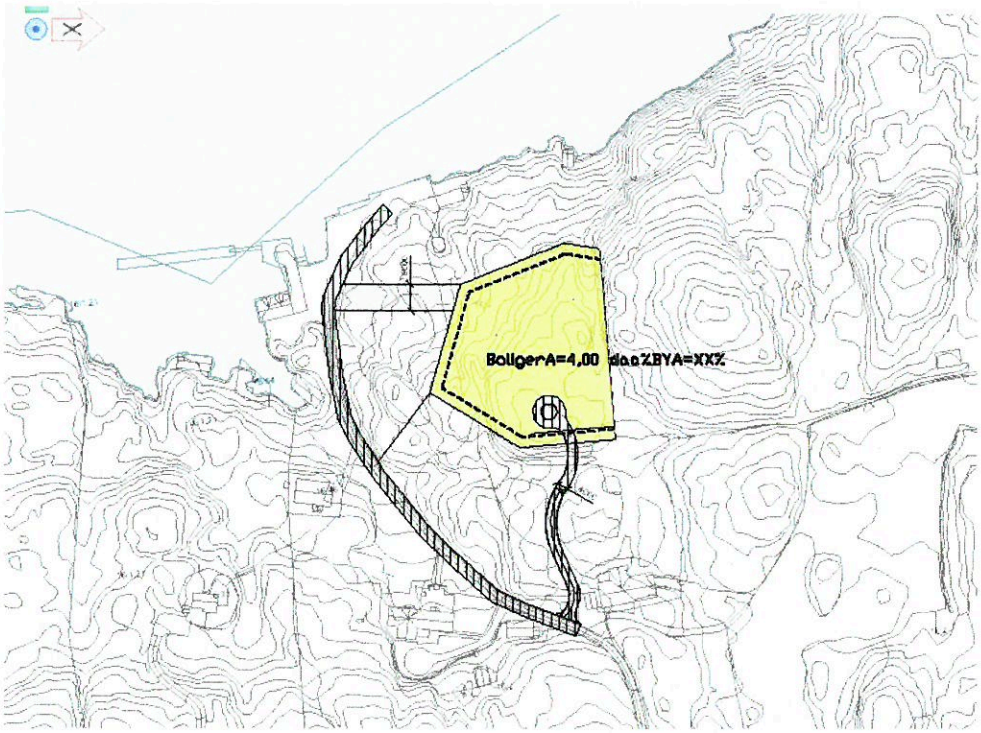
Bakgrunn
Forslaget er en oppdatering av planforslaget som var til offentlig ettersyn i 2009, og som ble vedtatt i kommunestyret den 10. desember 2009. Fylkesmannen hadde innsigelser til deler av planen og Miljøverndepartementet ga medhold til innsigelsesmyndigheten i brev av 21.6.2011;
«*..reguleringsplanen kan derfor ikke stadfestes slik den foreligger. Kommunen må gjøre endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene som det ikke er innsigelse til..*».

Planforslaget er nå endret og imøtekommer Fylkesmannens innsigelse ved at småbåthavna og de 4 boligtomtene øst i planområdet er tatt ut av planen.
Videre legges til grunn at forholdet til naturmangfoldloven og spørsmålet om bygging i 100-metersbeltet er vurdert etter de prinsipper og hensyn som fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gjennom utarbeidelse av ny kommuneplan som er vedtatt etter at planen var til offentlig ettersyn i 2009.

Planens formål og avgrensing er tilpasset ny situasjon, i tråd med ny kommuneplan og gitte føringer fra overordnet myndighet. Bestemmelsene er tilpasset det planlagte tiltaket (de to tomtene i vest er slått sammen til en ut fra ønske om en enkeltbolig med representasjonsfunksjon). Planforslaget oversendes med revidert planbeskrivelse og nytt reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser.



Utsnitt opprinnelig reguleringsplankart fra 2009



Utsnitt nytt reguleringsplankart datert 11.09.2015

Planprosessen- Innkomne innspill- Merknader
Oppsummering;
Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert 26.1.2009 i Adresseavisen og 27.1.2009 i Hitra-Frøya. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev datert 22.1.2009.

Planforslaget som var ute på høring i 2009 hadde som formål å etablere et boligfelt (6 tomter) på eiendommen i tillegg til småbåtanlegg på deler av gnr. 16, bnr.2.

I uttalelse til reguleringsplanen, datert 17.5.2009, varslet Fylkesmannen i Sør- Trøndelag innsigelse til planen. Fylkesmannen satte følgende vilkår for egengodkjenning;

1. Den planlagte småbåthavna med tilhørende infrastruktur må tas ut av planen inntil behov og lokalisering er gitt en mer oversiktsplanmessig vurdering
2. De 4 boligene øst i planområdet må flyttes ut av 100- metersbeltet langs sjøen eller tas ut av planen.

Som følge av uttalelsen, ble småbåthavna tatt ut av planen og det ene vilkåret for egengodkjenning falt bort. I forholdet til de 4 boligene øst i planområdet ble forslaget ført videre og Frøya kommunestyre vedtok planen 10. desember 2009. Mekling ble foretatt 9. februar 2010, men løsningsforslaget ble ikke vedtatt ved behandling i hovedutvalget for forvaltning i kommunen 11. mars 2010. Innsigelsen ble derfor oversendt miljøverndepartementet for avgjørelse 28. juni 2010, med Fylkesmannens anbefaling om at reguleringsplanen ikke godkjennes. Miljøverndepartementet vedtok den 21. juni 2011 at Frøya kommunestyre sitt vedtak 10. desember 2009 om reguleringsplan for del av gnr. 16, bnr. 2, Kverva ikke kunne stadfestes.

Frem til våren 2015 har saken ligget i bero, og kommunen har følgelig ikke gjort endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene det ikke er innsigelse til.

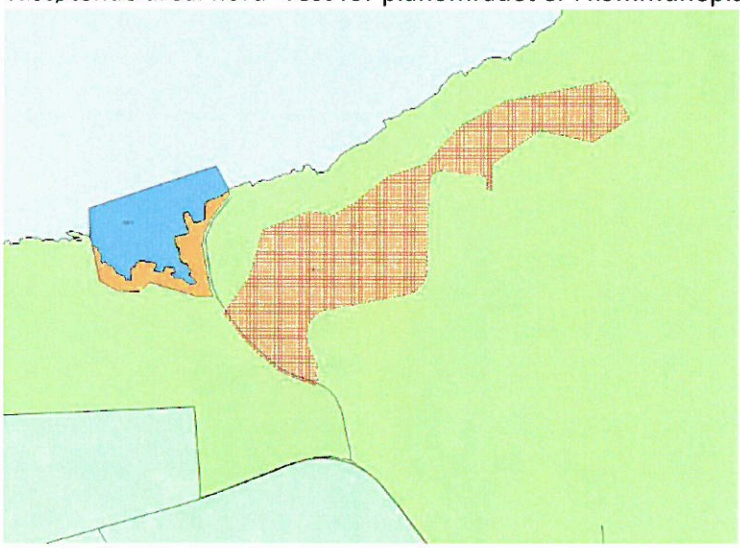
Meinich arkitekter AS ble på dette tidspunktet engasjert av Gustav Witsøe for utarbeidelse av et forprosjekt som utgangspunkt for videre prosess. Utkast til nytt reguleringsplankart, med redegjørelse og illustrasjoner ble oversendt kommunen den 23. 06.2015. På dette grunnlaget er det innhentet uttalelser fra Fylkeskommunen (datert 18.8.2015), Fylkesmannen (datert 28.8.2015) og Statens Vegvesen (datert 13.7.2015). Fylkeskommunen som fastslår at de ikke vil ha avgjørende merknader til søknaden. Fylkesmannen uttaler at kommunen etterkommer departementets krav til egengodkjenning ved å fjerne de 4 boligtomtene i øst. *Fylkesmannen og fylkeskommunen ber imidlertid om at oppdaterte plandokumenter, med bestemmelser som hjemler tiltaket, oversendes på nytt for gjennomgang før kommunestyret fatter endelig planvedtak.*

Komplett saksfremstilling med henvisning til alle innkomne uttalelser og innspill vedlegges planforslaget:

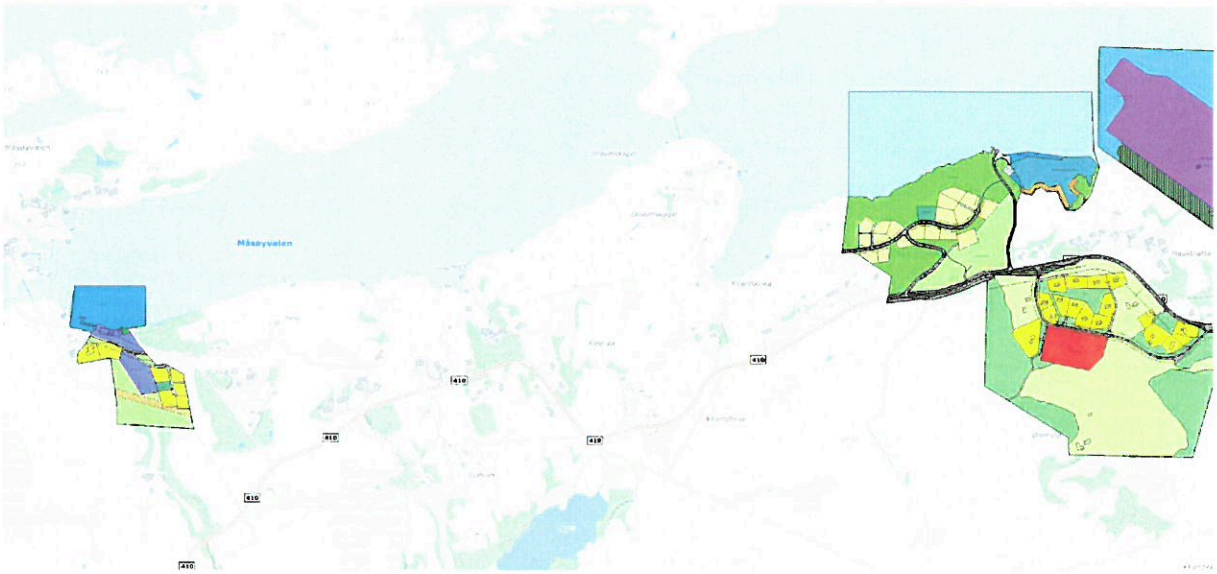
Vedlegg 1:
Møtebok Kommunestyret _ Kommunens saksfremstilling til Hovedutvalget og kommunestyrets behandling og vedtak av reguleringsplanen den 10.12.2009, sak; 159/09.
Vedlegg 2.1:
Referat fra meklingsmøte 09.02.2010- Fylkesmannen i Sør-Trøndlag.
Vedlegg 2.2:
Møtebok- Hovedutvalg for forvaltning-Meklingsresultat.
Vedlegg 2.3:
Oversendelse av reguleringsplan for endelig avgjørelse til Miljøverndepartementet. Frøya Kommune 20.5.2010.
Vedlegg 2.4:
Oversendelse av reguleringsplan for endelig avgjørelse til Miljøverndepartementet. Fylkesmannen i Sør- Trøndelag 28.6.2010.
Vedlegg 2.5:
Det Kongelige miljøverndepartementet, 21. 6.2011- Vedtak- innsigelse til reguleringsplan for del av gnr. 16 bnr 2, Kverva.

Planstatus og rammebetingelser
Området er i dag omfattet av kommuneplan for Frøya, ikrafttredelsesdato 26.5.2011.
Arealbruksstatus nåværende; Landbruk-, natur-, og friluftformål samt reindrift.
Planområdet er i kommuneplanen avsatt til byggeområde bolig (UB 13), der søknadspliktige tiltak ikke kan iverksettes før området inngår i en detaljreguleringsplan (hensynssone- område båndlagt i påvente av reguleringsplanlegging). Jfr. KP § 2 avsnitt d). 13 og § 4.1.2.

Tilstøtende areal nord- vest for planområdet er i kommuneplanen avsatt til småbåthavn.



Området er ut over dette ikke regulert. Regulerte områder i nærheten er Sørskaget, Måsøvalen (ikrafttredelsesdato 23.06.2011) og Holahaugen Boligområde (ikrafttredelsesdato 24.06.2010).



Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.
Planområdet ligger på Kverva og er ca. 34.2 daa stort og ligger innenfor eiendomsgrensene til gnr. 16, bnr. 2 og er eid av Gustav Witzøe. Eiendommen areal er ca. 184,2 daa. Denne teigen utgjør sammen med gnr. 16, bnr. 1 og 3 en landbrukseiendom på noe over 3000 daa, av dette ca 23 daa dyrka mark.

Planområdet ligger nord- nordøst for tunet på eiendommen og strekker seg fra kote 10 til kote 18. Området ligger i et flatlendt kystsonelandskap, med hovedsakelig lavproduktivt areal/ grunnlendt mark med fjell i dagen. Rett øst for driftsbygningen på landbrukseiendommen ligger en teig med ca. 11 daa dyrka mark.

Området er knyttet til Nordskag oppvekstsenter med barnehage og skole for 1. – 7. trinn og Sistranda skole for 8.- 10. trinn. Andre sentrumsfunksjoner ligger på Sistranda, ca. 2 mil østover.

Adkomsten vil skje via Fv 410 (med ÅDT ca. 330) og ca. 200 meter langs eksisterende privat vei. Den private vegen benyttes i dag frem til gårdsbruket på gnr 16 bnr 2 samt til sjøhus/ moloanlegg og en tomt for et forsamlingslokale (gnr 16 bnr 46).

Statens Vegvesen opplyser at Fv 410 har 50 km/t som fartsgrense og at det på den private vegen regnes 30 km/t som fartsgrense.
Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser i planområdet. Geologien og topografien området tilsier at det ikke er rasutsatt.

Beskrivelse av planforslaget
Tiltakshavers formål er å bygge en frittliggende bolig, med representasjonsfunksjoner. Forslag til reguleringsplan legger derfor opp til å endre nåværende arealbruk (LNFR) til boligformål innen deler av planområdet.

Arealfordeling innenfor planområdet:

Bolig	4.0 daa
Privat veg	X.0 daa
Annet veiareal	x.0 daa
Areal planområdet	x.0 daa

Planlagt bebyggelse
Foreslått bebyggelse består av enebolig/ generasjonsbolig med tilhørende garasje/ uthus. Huset skal være familiens primære bolig, men også ivareta en utvidet funksjon med hensyn til besøkende. Boligen er organisert over tre plan; Alle hovedfunksjoner er på hovedplanet, på nivå med atkomst og parkering. Underetasjen, som er delvis innskutt i terrenget, inneholder diverse fasiliteter samt tekniske rom. Overetasjen er primært tiltenkt bruk i forbindelse med arrangementer/ besøk/ representasjon. Det er av betydning for familien at alle funksjoner samles under «samme tak».

Tilknytning og samspill med eksisterende hus og anlegg vektlegges, det vil si at familien ønsker at det det nye huset skal høre til og være en del av «Kverva», uten å komme i direkte berøring med eller være til forringelse for det eksisterende bygningsmiljøet. Den nye boligen må derfor ha nødvendigdistanse og uavhengighet med hensyn til bruk og identitet, samtidig som tilhørigheten skal være lesbar i situasjonen.

Arkitektonisk er det valgt et tilpassende uttrykk mht. materialbruk, form og proporsjoner. Det store volumet er underdelt i smalere fløyer, med gavler og høyder med referanse til historisk bebyggelse i Trøndelag. Det er ikke ønskelig med et kontrasterende modernistisk formspråk.
Det nye huset berører ikke landskap og vegetasjon inn mot det eksisterende bygningsmiljøet. Huset plasseres i le vest for kollen, tilbaketrukket i forhold til sjøen og med avstand til gamle hovedhuset. Høydeplassering er gitt med utgangspunkt i husets hovedplan som forholder seg til et naturlig terrengnivå ved foten av kollen der atkomstveien kommer inn fra syd (C+15). Ved å etablere en gårdsplass og inngang situasjon på dette nivået, skapes en skjermet situasjon som gir huset en tilbaketrukket karakter sett fra syd. Masseuttak vil all hovedsak være begrenset til husets grunnriss, det vil si husets underetasje og i forbindelse med etablering av uteoppholdsplasser i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.

Utnyttelse og høyder
Boligbebyggelsen oppføres med inntil 3 etasjer med maks mønehøyde 12.0 meter over planert terrengs gjennomsnitt. Største høyde skal være underordnet høyeste punkt på kollen vest for byggetomta (C+ 27.0). Husets hovedplan, med adkomst fra gårdsplassen mot syd, antas å ligge på ca. C+ 15.0 og husets nedre plan (underetasje) på ca. C+10.

Bebyggelsen er antatt å utgjøre et areal på ca. xxxm2 BRA, inklusive uthus og garasje, basert på et fotavtrykk av boligmassen på ca. 1000 m2 BYA. Netto tomt som grunnlag for beregnet grad av utnyttelse utgjør xx daa. Grad av utnyttelse er satt til 25% BYA.

Parkering
Parkeringsdekning forutsettes tilfredsstilt ihht. gjeldende p- norm. Det er avsatt plass for 3 biler i innvendig garasje.

Uteoppholdsarealer
Beliggenhet og tomtestørrelse tilsier at det er gode uteoppholdsarealer på terreng, både i omfang og kvalitet.

Tilgjengelighet
Gjeldende krav til tilgjengelig boenhet forutsettes tilfredsstilt ihht. Teknisk forskrift.

Infrastruktur

Planforslaget medfører endringer i etablert infrastruktur. Adkomst til boligen skjer via ny vei fra eksisterende privat vei som går frem til gårdsbruket/ strandsonen. Eksisterende privat vei benyttes som kjørevei til småbåtanlegget. Det reguleres ikke inn fortau frem til boligene.

Statens vegvesen gav i september 2007 i forbindelse med avslått dispensasjonssøknad (sak 44/08)utvidet bruk av avkjørsel fra Fv 410 til to tomter.

Privat veg ned til småbåthavna reguleres i samsvar med eksisterende forhold på vegen. Adkomstvei til den nye boligen reguleres med 4 meters bredde.

Boligen er forutsatt tilgang til eksisterende havneanlegg og sjøhus. På plankartet er det foreslått en regulert gangforbindelse som legger til rette for opparbeidelse som sikrer tilfredsstillende tilgjengelighet.

Bebyggelsen vil knytte seg til offentlig drikkevannsledning i området. Overflatevann ledes til terreng. Det etableres privat avløpsanlegg.

Energiforsyning til boligen må vurderes i forbindelse med byggesøknad. Muligheten for bruk av grunnvarme er til stede. Behovet for nettstasjon og plassering av nettlinjer vil bli drøftet med Trønderenergi.

Virkninger av planforslaget
Tidligere har det på gnr. 16 bnr 2 vært en handelsstasjon og flere eksisterende bygninger er knyttet til denne virksomheten. Miljøet er søkt opprettholdt ved at det i de senere år er gjennomført istandsettelse på en del av bygningene.

I planforslaget er det lagt inn et 35 meter bredt belte i strandsonen der nåværende formål (NLFR) opprettholdes slik kommuneplanen legger opp til. Høydedraget og det skrånende terrenget bebyggelsen ligger i, vil i mindre grad bli benyttet til ferdsel av allmennheten i forhold til de flatere partier langs strandsonen.

Sammenlignet med planforslaget som ble vedtatt av kommunestyret i 2009, er konsekvensene av forslaget vesentlig redusert som følge av foreslåtte endringer;

- Antall frittliggende tomter/ boliger det legges til rette for er redusert fra 6 til kun 1.
- Innsigelsen forholder seg til de 4 tomtene øst i planområdet. Disse er tatt ut av planen.
- Bebyggelsen er trukket lenger tilbake fra sjøen, og ligger bakenfor eksisterende inngrep i strandsonen (eksisterende havneanlegg), og med sterkere tilknytning til eksisterende bebyggelse slik at kystlandskapet i mindre grad berøres.
- Terrenginngrep i forbindelse med opparbeiding av vei og annen infrastruktur reduseres betraktelig.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Sør- Trøndelag fylkeskommune har meddelt at det er nødvendig å foreta en påvisningsundersøkelse med henblikk på automatisk fredete kulturminner i området. Forslagstiller legger opp til en avtale om gjennomføring etter at planforslaget er sendt inn. Utover dette må det varsles om funn i forbindelse med framtidig opparbeiding av området (aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven).

Det er ingen risiko- og sårbarhetsforhold som tilsier at det må settes inn spesielle avbøtende tiltak. Når det gjelder ROS analyse, kan vi ikke se at det er nye forhold som er kommet til etter høringen i 2009.

Det forventes ikke vesentlige konsekvenser i anleggsfasen (støy, trafikkbelastning med mer).

Det legges til grunn for planbeskrivelsen at forholdet til naturmangfoldloven og spørsmålet om bygging i 100- metersbeltet er vurdert etter de prinsipper og hensyn som fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gjennom utarbeidelse av ny kommuneplan som er vedtatt etter at planen var til offentlig ettersyn i 2009.

Avsluttende kommentar

VEDLEGG 1

Saknr: 159/09

FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		**Møtebok**
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
10.12.2009	**09/388**	**159/09**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Andreas Kvingedal	**GNR 16/2**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
168/09	Hovedutvalg for forvaltning	03.12.2009
159/09	Kommunestyret	10.12.2009

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV 16/2, KVERVA - EGENGODKJENNING

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Frøya kommunestyre reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva, med følgende endringer som legges inn i plankart og bestemmelser:

- **Plankartet endres slik at Privat småbåthavn sjø tas ut av planen.**
- **Planbestemmelsene endres slik § 6, pkt. 6-3 Privat småbåtanlegg sjø tas ut og pkt. 6-4 Privat småbåtanlegg land endres til pkt. 6-3.**

Når det gjelder vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen som gjelder 4 av tomtene i planområdet vises til den vurdering som er inntatt i saksfremlegget. Kommunestyret vil understreke at det er svært viktig å tilrettelegge for boligbygging i området, med attraktive tomter, sett i sammenheng med den store satsing både kommunen og private utbyggere har foretatt i Nordskag industriområde.

I og med at vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ikke fullt ut er imøtekommet bes om at det gjennomføres mekling.

Enstemmig.

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

I medhold av Plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Frøya kommunestyre reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva, med følgende endringer som legges inn i plankart og bestemmelser:

- Plankartet endres slik at Privat småbåthavn sjø tas ut av planen.
- Planbestemmelsene endres slik § 6, pkt. 6-3 Privat småbåtanlegg sjø tas ut og pkt. 6-4 Privat småbåtanlegg land endres til pkt. 6-3.

Når det gjelder vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen som gjelder 4 av tomtene i planområdet vises til den vurdering som er inntatt i saksfremlegget. Kommunestyret vil understreke at det er svært viktig å tilrettelegge for boligbygging i området, med attraktive tomter, sett i sammenheng med den store satsing både kommunen og private utbyggere har foretatt i Nordskag industriområde.

I og med at vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ikke fullt ut er imøtekommet bes om at det gjennomføres mekling

Enstemmig.

Innstilling:

I medhold av Plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Frøya kommunestyre reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2, Kverva, med følgende endringer som legges inn i plankart og bestemmelser:

- Plankartet endres slik at Privat småbåthavn sjø tas ut av planen.
- Planbestemmelsene endres slik § 6, pkt. 6-3 Privat småbåtanlegg sjø tas ut og pkt. 6-4 Privat småbåtanlegg land endres til pkt. 6-3.

Når det gjelder vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen som gjelder 4 av tomtene i planområdet vises til den vurdering som er inntatt i saksfremlegget. Kommunestyret vil understreke at det er svært viktig å tilrettelegge for boligbygging i området, med attraktive tomter, sett i sammenheng med den store satsing både kommunen og private utbyggere har foretatt i Nordskag industriområde.

I og med at vilkår for egengodkjenning satt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ikke fullt ut er imøtekommet bes om at det gjennomføres mekling

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 03.03.2009
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 04.11.2009(Ny uttalelse)
Brev fra Frøya kommune til Fylkesmannen, datert 14.10.2009
Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 17.05.2009
Uttalelse fra Sør Trøndelag Fylkeskommune, datert 01.10.2009
Uttalelse fra Kystverket, datert 25.06.2009
Uttalelse fra NTNU Vitenskapsmuseet, datert 10.06.2009
Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 15.06.2009
Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 20.02.2009

Saksopplysninger:

Eier av Gnr. 16, bnr. 2 søkte i 2007 om dispensasjon fra kommunedelplanen for Nordskag/Kverva og byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av en fritidsbolig og et bolighus. Søknaden om oppføring av fritidsbolig ble avslått som følge av at man ikke ønsket sammenblanding av fritidsbebyggelse og bolighus.

Søknaden om fradeling av boligparsellen ble behandlet i Hovedutvalg for forvaltning i sak 44/08, den 03.03.2008. Det ble her ikke gitt dispensasjon, men hovedutvalget føyde følgende setning til siste del av vedtaket:

"Frøya kommune henstiller eier å utarbeide privat reguleringsplan for område til boligformål"

Med bakgrunn i dette vedtaket utarbeidet derfor eier et forslag til reguleringsplan som ble fremlagt for Hovedutvalget for forvaltning til behandling etter §30 i Plan- og bygningsloven. Denne saken ble behandlet i hovedutvalget den 02.04.2009, sak 48/09 og følgende vedtak ble fattet:

"Hovedutvalget ser det som svært viktig at det legges til rette for boligbygging i Nordskag-Kvervaområdet. Hovedutvalget vedtar derfor i henhold til PBL § 30, at planen fremmes som foreslått.
Det forutsettes at planforslaget før 1.gangsbehandling må være i samsvar med de krav kommunen har til reguleringsplaner"

Reguleringsplanforslaget ble så endelig utarbeidet og 1. gangsbehandlet i hovedutvalget i møte den 14.05.2009, sak 68/09 og gjorde følgende vedtak:

"Hovedutvalget for forvaltning vedtar at forslag til reguleringsplan for boligfelt og småbåtanlegg på Gnr. 16, bnr. 2, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, som fremlagt"

Planforslaget ble så sendt til alle høringsparter og lagt ut til offentlig ettersyn med frist for høringsuttalelse til 22.06.2009. Planbeskrivelsen, plankartet og bestemmelsene følger vedlagt saken.

Ved høringsfristens utløp var det kun innkommet høringsuttalelser fra de regionale myndigheter og ingen naboer eller andre parter. Det er innkommet følgende uttalelser:

Uttalelser/Innspill	Rådmannens kommentarer
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 17.05.2009 og 04.11.2009 Fylkesmannen har ved sin første uttalelse, datert 17.05.09 vist til at planforslaget ikke er i samsvar med overordna plan som viser LNF 1- område. Det vises videre til at for småbåthavna er det ikke gitt en behovsvurdering og planen sier ikke noe om hvilken kapasitet det planlagte anlegget vil få. Nye småbåthavner medfører store inngrep og en slik havn må vurderes i forbindelse med rulleringen av arealplanen for kommunen. Fylkesmannen viser videre til at boligene i sin helhet ligger i 100-metersbeltet fra sjøen, med en eiendomsgrense ca. 35 meter fra strandlinja. Området der boligene m/infrastruktur er plassert vil medføre store inngrep i landskapet og blir liggende eksponert mot sjøen. Fylkesmannen kan ut fra dette godkjenne de to boligtomtene som ligger i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur lengst vest i området. De øvrige boligene vil medføre store inngrep i et relativt urørt naturområde ned mot strandsonen. Disse boligene krever Fylkesmannen blir flyttet ut av 100 - metersbeltet langs sjøen eller tas ut av planen. Fylkesmannen satte følgende vilkår for egengodkjenning: 1. Den planlagte småbåthavna med tilhørende infrastruktur må tas ut av planen inntil behov og lokalisering er gitt en mer oversiktsplanmessig vurdering. 2. De fire boligene øst i planområdet må flyttes ut av 100-metersbeltet langs sjøen eller tas ut av planen. Som følge av denne uttalelsen ble det tatt kontakt med Fylkesmannen og bedt om en befaring og møte i området. Dette ble foretatt den 16.09.2009, hvor det var representanter fra fylkesmannen, fylkeskommunen, kommunen og tiltakshaver til stede. Etter denne befaringen/møte ble området lagt inn i forslag til arealplan og presentert sammen med resten av arealdelen for planforum i Trondheim, den 13.10.2009.Det ble i tillegg skrevet brev til fylkesmannen om at man ønsket en ny vurdering av planen med bakgrunn i befaring/møte den 16.09 og det faktum at 1. gangsbehandling av arealdelen i kommuneplanen viste at man nå la inn dette område	Planforslaget omfatter et område som i gjeldende kommunedelplan for Nordskag/Kverva er utlagt til LNF 1-område. Det er foreslått kun utbygging av 6 tomter, mens det i forslaget til ny arealdel er utbyggingsområdet utvidet med en tomt lengre mot øst. Denne tomta er ikke omfattet av reguleringsplanen. Under befaringen i området ble det vist til at boligene er plassert i terrenget slik at de ikke vil skape silhuettvirkninger og vegfremføringene er lagt mest mulig i dalsøkk. På denne måten har man prøvd å skåne terrenget mest mulig. Skal boligene trekkes 100 meter tilbake fra strandlinjen vil dette skape silhuettvirkninger for en del av tomtene, mens andre vil ligge bak selve åsryggen og miste all sjøutsikt. Når det gjelder fri ferdsel i strandsonen ligger det fremdeles igjen et belte på 35 meter. Det må også tillegges at terrenget er bratt og vanskelig tilgjengelig fra sjøen, slik at arealets brukbarhet til friluftsliv er svært begrenset. Når det gjelder småbåthavnen ble det under befaringen og i brev herfra den 13.10 sagt at dette beror på en misforståelse og at området vil bli tilknyttet allerede eksisterende småbåthavn. Småbåthavnen skal derfor tas ut av planen og dette vilkåret for egengodkjenning vil derfor bortfalle. På bakgrunn av de vilkår Fylkesmannen har stilt for egengodkjenning av planen har kommunen nå to muligheter, enten å be Fylkesmannen om mekling eller å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen ved at de 4 tomtene lengst øst i området fjernes eller trekkes 100 meter fra strandlinjen. Det vises til vurderingen på slutten av saksfremlegget.

som utbyggingsområde. Svar fra Fylkesmannen er datert 04.11.2009 og de opprettholder sin tidligere uttalelse og vilkår for egengodkjenning. Det nye som imidlertid fylkesmannen legger vekt på er at det i området Nordskag/Kverva er lagt ut stor områder til spredt bebyggelse, samt at det er under regulering et nytt tomtefelt på Hålahauan. De etterlyser en vurdering av behovet for nye boliger i området eller vurderinger av konsekvenser av de foreslåtte tiltakene. Fylkesmannens vurdering er at det er nødvendig at kapasiteten i allerede godkjent områder utnyttes før det åpnes for bygging i mer urørte områder.	
Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 05.10.2009 Fylkeskommunen viser til at planen i sin helhet ligger innenfor LNF 1-område i gjeldende kommunedelplan for Nordskag/Kverva. DE sier videre at planforslaget utfordrer dermed både kommuneplanens arealdel og bygge og deleforbudet i 100 - metersbeltet langs sjøen. Fylkeskommunen ser svært positivt på at kommunen er i ferd med å rullere kommuneplanen og tillegger derfor at planforslaget bør avvente denne rulleringen slik at bruken av dette området kan ses i større sammenheng, og ulike interesser vurderes opp mot hverandre. Landskapsmessig oppfatter fylkeskommunen at tomtene er plassert slik at bygningene ikke vil bli liggende i silhuett, men sier samtidig at tomtene med fordel kan trekkes lengre bak slik at muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen kan opprettholdes. De arkeologiske undersøkelser i området viste ikke noe automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Fylkeskommunen har ingen vilkår for egengodkjenning, men viser til at planforslaget bør avvente pågående rullering av kommuneplanens arealdel.	Under befaringen i september fremkom det positive tilbakemeldinger både fra fylkeskommunen og Fylkesmannen når det gjelder plassering av tomtene/bygningene i terrenget. I sin uttalelse bekrefter fylkeskommunen dette forholdet. Fylkeskommunen anbefaler at planforslaget avventes inntil arealdelen kommuneplanen er stadfestet, slik at området kan ses i en større sammenheng. Rådmannen vil her bemerke at det ikke er byggeklare tomter på Nordskag/Kverva og at med den utbygging av industriarbeidsplasser i Nordskag industriområde som nå foregår, medfører at det må snarest legges til rette for boligbygging. Fylkeskommunen har ingen vilkår for egengodkjenning.
Kystverket Midt-Norge, brev datert 25.06.2009 Kystverket har ikke vesentlige merknader til reguleringsforslaget. I og med at småbåthavnen nå fjernes fra reguleringsplanen har Kystverket liten interesse av planen slik den da foreligger.	Kystverket har ingen vilkår for egengodkjenning.
NTNU Vitenskapsmuseet, brev datert 10.06.2009 Jfr. Sjøfunnregisteret foreliger det ingen opplysninger om kulturminner under vann i det aktuelle inngrepsområdet. Sett tiltakets størrelse og virkningsgrad på sjøbunnen, mener NTNU	Uttalelsen fra NTNU Vitenskapsmuseet er lite relevant, da både tiltakshaver og kommunen er enig om at småbåthavna tas ut av planen. Når det gjelder kulturminner på land er dette omhandlet i fylkeskommunens uttalelse til planforslaget.

Vitenskapsmuseet det er tilstrekkelig med en henvisning til kulturminnelovens § 14 tredje ledd, samt § 8 annet ledd; som pålegger tiltakshaver aktsomhet og meldeplikt ved mistanke om eller påvisning av konflikt med kulturminne	
Statens Vegvesen, brev datert 15.06.2009 Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget. <u>Vilkår for egengodkjenning:</u> Ingen	

Vurdering:

Rådmannen mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet med en god planbeskrivelse. Det må også understrekes at landskapsmessig er tomtene/bygningene plassert slik at bygningene ikke vil bli liggende i silhuett. Vegatkomsten er lagt i dalsøkk, slik at ikke denne skal virke skjemmende i terrenget.

Rådmannen er opptatt av at det opparbeides attraktive boligtomter på Frøya med sjøutsikt. Skal vi kunne rekruttere stabil arbeidskraft er vi nødt til å kunne tilby attraktive tomter og det er nettopp dette det legges opp til i denne planen.

Det stilles også fra Fylkesmannen spørsmål om behovet for nye boliger i området. Her må det understrekes at kommunen har satset 35 mill kr. på et nytt industriområde på Nordskag hvor det i tillegg er fremlagt ny vannforsyning til en kostnad på kr. 12 mill. Det er derfor ikke tvil om at kommunen ser Nordskag/Kverva-området som et fremtidig viktig lokalsamfunn på Frøya **som også har behov for attraktive boligtomter.** Det er imidlertid svært vanskelig å tallfeste behovet for nye tomter, men det er klart at etterspørselen etter tomter vil selvsagt øke som følge av etableringen i Nordskag industriområde og ikke minst sett i forhold til attraktive tomter med sjøutsikt.

I Fylkesmannens siste uttalelse er det vist til at det er utlagt store arealer til spredt bebyggelse. Her må det tillegges at et av disse område i Kåvika nå tas ut av planforslaget for Hålahauan på grunn av nærheten til Nordskag industriområde. Dette omfatter 6 enheter(LNF IV – spredt bolig og fritidsbebyggelse). I tillegg til dette er det på Kverva utlagt et LNF II-område(spredt boligbebyggelse) med totalt 4 enheter. Dette er de to eneste områdene som i gjeldende plan er utlagt til område for spredt boligbygging og når man nå fjerner Kåvika vil derfor mulighetene for boligbygging være 4 enheter på Kverva i et LNF II-område. Det er et annet område som er utlagt til spredt fritidshusbebyggelse og som ikke dermed er åpnet for ny boligbebyggelse, nettopp med tanke på at man ikke ønsker å blande disse to formålene.

Rådmannen er derfor svært forundret over at fylkesmannen konkluderer med at **store arealer i tilknytning til Nordskag er i tidligere planer åpnet for spredt bebyggelse.** Det må her minnes om at dette ikke gjelder arealer kun til bolig, samt at det også må understrekes at boligfeltet som ble utlagt på Nordskag på 80-tallet nå er fullbygd. Vi har derfor ikke byggeklare tomter på Nordskag/Kverva i et område hvor kommunen og private utbyggere har satset store beløp for å etablere arbeidsplasser.

Rådmannen vil også tilbakevise at planområdet er svært attraktivt som rekreasjonsområde, da det er forholdsvis brattlendt og vankelig tilgjengelig fra sjøen. Med det planforslaget som foreligger er boligtomtene svært godt innpasset i terrenget og dette ga også fylkesmannen gode tilbakemeldinger på under befaringen i september.

Etter forslag fra tiltakshaver tilrår rådmannen at småbåthavn i sjø tas ut av planen, mens privat småbåtanlegg på land beholdes som foreslått, da dette er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Nordskag/Kverva.

Rådmannen vil ut fra ovenstående tilrå at reguleringsplanen stadfestes som fremlagt med unntak av at småbåtanlegg sjø tas ut av planen og bestemmelsene til planen justeres tilsvarende. Dette medfører at planen dersom den blir vedtatt må til mekling hos Fylkesmannen.

Saknr: 159/09

Rett utskrift bevitnes:

Frøya kommune

Dato: 14.12.09

Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbeh. Andreas Kvingedal for videre oppfølging av saken.

VEDLEGG 2.1

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Hanne Nordgård	**73 19 92 82**	**10.02.2010**	**2009/756-421.4**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato	Deres ref.
		17.12.2009	**09/388**

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Referat fra meklingsmøte 09.02.2010 - reguleringsplan for Kverva del av 16/2 Frøya

Til stede:

Frøya kommune	Hans Stølan, ordfører
	Halgeir Bremnes, leder i hovedutvalget for forvaltning
	Andreas Kvingedal, virksomhetsleder
Fylkesmannens miljøvernavd.	Harald Høydal, fagsjef
	Merete Gynnild, rådgiver
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Kåre Gjønnes, fylkesmann
	Hanne Nordgård, plankoordinator (referent)

Fylkesmannen orienterte om meklingsinstituttet og hadde en kort gjennomgang av saken. Planen ble vedtatt i kommunestyret 10.12.2009. Følgende uavklarte innsigelse fra Fylkesmannen som miljøvernmyndighet er tema for meklingsmøtet:

- De fire boligene øst i planområdet må flyttes ut av 100-metersbelte langs sjøen eller tas ut av planen.

Parter i saken er Frøya kommune og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Partenes begrunnelser og synspunkter:

Frøya kommune orienterte om bakgrunnen i saken. Kommunen hadde fått forespørsel om to boligtomter, men sa nei til dispensasjonsbehandling med anbefaling at dette måtte behandles gjennom reguleringsplan.
Boligene er knyttet opp til industriområdet ved Nordskag, et område hvor Frøya kommune har investert mye. Industriområdet har 20 mål ledig areal og kommunen tror det vil komme flere bedrifter. Eksisterende boligfelt på Nordskag er fullbygd og kommunen påpekte at det nå er flere som er interesserte i boliger på Kverva. Kommunen ønsker derfor å legge til rette for attraktive boligtomter, med sjøutsikt, ved Nordskag - Kverva.

Reguleringsplan for Hålahauan er under behandling. Kommunen vil etterkomme fylkesmannens vilkår til reguleringsplanen og det vil da gjenstå 16 tomter. I Kåvika er seks tomter tatt ut på grunn av nærhet til industriområdet og ønsker om å opprettholde muligheten for utvidelse av industriområdet mot sørvest. Dette innebærer at de 6 tomtene som det åpnes for i kommunedelplanen (LNF-IV - spredt bolig og fritidsbebyggelse) ikke lenger er aktuelle.

Kommunen ønsker derfor å realisere alle de seks tomtene som er føreslått i reguleringsplan for Kverva, da de ser behovet for flere enn de 16 tomtene i dette området.

Frøya kommune viste til at de vurderer å redusere omfanget av gjeldene kommunedelplan i forslag til ny arealdel av kommuneplanen. I forslag til ny arealdel er sju tomter, som er en mer enn i reguleringsforslaget, lagt inn ved Kverva. Videre tenkes de fire eksisterende tomtene ved Kverva (LNF II) tatt ut av planen, da det har vist seg ikke å være etterspørsel etter boligtomter med slik plassering. Boligområdet sør for vegen, ved Klumpheia, tas også ut av samme årsak. Forventet behov i området er mer enn de 16 tomtene ved Hålahauan.

Fylkesmannens miljøvernavdeling viste først til ny plan og bygningslov og differensiert strandsoneforvaltning. Det er et strekt press på Frøyas strandsone og signalene peker mot en strengere praksis.
Planstatus i kommunedelplanen er LNF-område med byggeforbud. Miljøvernavdelingen ønsker på kommuneplannivå å avklare spørsmål rundt bruk av strandsonen. Det er her det bør avklares blant annet hva vi har av strandsone, hvordan skal den brukes, hvor mye skal være igjen.

Hensynet i standsonen kan i hvert enkelt tilfelle veies opp mot hvilken samfunnsnytte en omdisponering kan gi. Miljøvernavdelingen ser verdien industrien har, og at den bidrar til stor verdiskapning i området og Fylkesmannen har derfor kommet kommunen i møte her. Tiltak som boliger i strandsonen, har ikke samme samfunnsnytte og vil ikke kunne godtas. Det vil innenfor 100-metersbelte kunne godtas å bygge bak eksisterende inngrep.

Fylkesmannen ser argumentasjonen om behov attraktive tomter som problematisk som forvaltningsprinsipp av 100-metersbelte. Dette vil kunne skape presidens og det er viktig for likebehandling at en ser på hva dette betyr for senere saker. Dette blir dermed en prinsipiell sak. Lik behandling er viktig for ikke å komme i situasjoner med usaklig forskjellsbehandling.
Boligtomter kan være attraktive utenfor standsonen og miljøvernavdelingen vil være med på å se på muligheten for annen plassering av tomtene.

KONKLUSJON
Innsigelsen står ved lag. Partene ble enige om følgende mulige alternative løsninger:

- **Kommunen vil gjennom arbeid med kommuneplanens arealdel legge til rett for boligtomter ved Straumskaget, vest for eksisterende veg. Alternativ atkomst kan være fra Kverva mot Kvernavika.**
- **Fortetting bak de to tomtene lengst vest i planforslaget gjennom revidering av reguleringsplanen, uavhengig av kommuneplanens arealdel.**

Løsningene vurderes og diskuteres i formannskapsmøte den 2. mars 2010 hvor Fylkesmannen vil være til stede. Ønsker ikke kommunen å gå for noen av alternativene, går saken til miljøverndepartementet.

Med hilsen

Kåre Gjønnes
fylkesmann

Hanne Nordgård
plankoordinator

VEDLEGG 2.2

Saknr: 34/10

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		**Møtebok**
Møtedato:	**Arkivsaksnr:**	**Sak nr:**
11.03.2010	**09/388**	**34/10**
Saksbehandler:	**Arkivkode:**	**Gradering:**
Andreas Kvingedal	**GNR 16/2**	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
34/10	Hovedutvalg for forvaltning	11.03.2010

REGULERINGSPLAN FOR KVERVA DELER AV 16/2 - MEKLINGSRESULTAT

Vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning viser til referat fra meklingsmøte hos Fylkesmannen den 09.02.2010 vedrørende reguleringsplan for Kverva, del av 16/2.
Hovedutvalget vedtar å oversende reguleringsplanen til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.
Imidlertid oversendes planen først etter at uttalelse fra Fylkesmannen foreligger når det gjelder arealdelen i kommuneplanen, som nå er ute på høring.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning viser til referat fra meklingsmøte hos Fylkesmannen den 09.02.2010 vedrørende reguleringsplan for Kverva, del av 16/2.
Hovedutvalget vedtar å oversende reguleringsplanen til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.
Imidlertid oversendes planen først etter at uttalelse fra Fylkesmannen foreligger når det gjelder arealdelen i kommuneplanen, som nå er ute på høring.

Vedlegg:

Referat fra meklingsmøte 09.02.2010 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Diverse dokumenter i forbindelse med reguleringsplanen

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for et boligområde på totalt 6 boliger på Kverva, del av 16/2 ble vedtatt i kommunestyret den 10.12.2009. Fylkesmannen har imidlertid innsigelse til planen og derfor ble den sendt til Fylkesmannen for mekling.

Meklingsmøte ble avholdt 09.02.2010 og som vedlegg følger referat fra dette meklingsmøte.

Vurdering:

Som det fremgår av møtereferat fikk man ikke noen enighet om at planen stadfestes som vedtatt av kommunestyret i desember. Fylkesmannen har imidlertid åpnet for utvidelse av boligbebyggelsen mot Straumskaget evt. fortetting bak de to tomtene som kan godkjennes lengst vest i planforslaget. Det siste alternativet ser man som lite aktuelt, da dette arealet ikke vil ha sjøutsikt.

Alternativet til de forslag som Fylkesmannen har pekt på, er å sende planen slik den foreligger til endelig avgjørelse i Miljøverndepartementet(MD). En behandling her vil sannsynligvis minst ta 6 mndr.

Saknr: 34/10

I forslaget til arealdelen i kommuneplanen som nå på nytt er ute på høring ligger det aktuelle området fremdeles inne som utbyggingsområde for boliger. Høringsfristen for planen er satt til 20. april. Rådmannen mener at det må vurderes om planen allerede nå skal sendes til MD eller om man skal avvente Fylkesmannens behandling av arealdelen i kommuneplanen. Alternativt er om planen fullstendig skal omarbeides og omfatte de alternative boligtomtene som Fylkesmannen har anbefalt i sitt referat fra meklingsmøte.

Rådmannen mener at man bør prøve denne saken for MD, men at den ikke oversendes før Fylkesmannens uttalelse til arealdelen foreligger.

Rett utskrift bevitnes:

Frøya kommune

Dato: 11.03.2010

Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbeh. Andreas Kvingedal for videre oppfølging av saken.

VEDLEGG 2.3

FRØYA KOMMUNE
Fellesadministrasjonen og teknisk

Det Kongelige Miljøverndepartement

Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	AKV/2275	09/388	GNR 16/2	Sistranda, 20.05.2010

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV 16/2 - FRØYA KOMMUNE

Vi viser til vedtak i Hovedutvalg for forvaltning i Frøya kommune, sak 34/10 vedrørende reguleringsplan for deler av Gnr. 16, bnr. 2 i Frøya kommune, samt referat fra meklingsmøte mellom kommunen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 09.02.2010 vedrørende samme plan.

Hovedutvalget vedtok i sitt møte å oversende reguleringsplanen til departementet for endelig avgjørelse og vedlagt følger all relevant dokumentasjon vedrørende behandlingen av reguleringsplanen i 4 eksemplarer.

Frøya kommune vil påpeke en del viktige momentet som kommunen legger vekt på ved oversendelsen av planen til endelig avgjørelse i departementet. Det er Fylkesmannen som har innsigelse til planen og som har medført at det er gjennomført mekling i saken. Fylkesmannen viser til at området er et svært attraktivt rekerasjonsområde. Dette tilbakevises, da det er forholdsvis brattlendt og vanskelig tilgjengelig fra sjøen. Med det planforslaget som foreligger er boligtomtene svært godt tilpasset i terrenget og dette har også fylkesmannen gitt gode tilbakemeldinger på under befaring i området. Kommunen har også delvis imøtekommet Fylkesmannens innsigelse ved at småhavneanlegg sjø er tatt ut av planen. Dette ut fra det forhold at det allerede ligger et godkjent småbåtanlegg lenger vest. som vil være tilgjengelig for de som etablerer seg i det nye boligområdet.

Det må understrekes at alle tomter er begrenset til 35 meter fra sjøen på det nærmeste og dersom vi skal legge tomtene 100 meter fra sjøen vil dette medføre at alle boliger vil komme i silhuett og være svært synlig og dominerende fra sjøsiden.

Fylkesmannen har også i sin innsigelse til planen tatt inn en del moment når det gjelder behovet for utbygging av boligområdet. Dette er forhold omkring vurdering av behovet for boligtomter i området og at det er avsatt store arealer til spredt boligbygging i gjeldende kommunedelplan for Nordskag/Kverva. Her må det understrekes at kommunen har satset 35 mill kr. på et nytt industriområde på Nordskag hvor det i tillegg er fremlagt en vannforsyning til en kostnad på kr. 12 mill.. Det er derfor ikke tvil om at kommunen ser Nordskag/Kverva-området som et fremtidig viktig lokalsamfunn på Frøya **som også har behov for attraktive boligtomter.** Det er imidlertid svært vanskelig å tallfeste behovet for nye tomter, men etterspørselen etter tomter vil selvsagt øke som følge av etableringen i Nordskag industriområde og ikke minst sett i forhold til attraktive tomter med sjøutsikt.

Postadresse
Postboks 152
7261 Sistranda

Telefon
72 46 32 00

Telefax
72 46 32 01

Bankgiro
8601.27.84009

Når det gjelder forholdet omkring områder til spredt boligbygging i gjeldende kommunedelplan må det tillegges at et av disse områdene, Kåvika, nå tas ut av planforslaget for Hålahauan på grunn av nærheten til Nordskag industriområde. Dette omfatter 6 enheter(LNF IV – spredt bolig og fritidsbebyggelse). I tillegg til dette er det på Kverva utlagt et LNF II-område(spredt boligbebyggelse) med totalt 4 enheter. Dette er de to eneste områdene som i gjeldende plan er utlagt til område for spredt boligbygging og når man nå fjerner Kåvika vil derfor mulighetene for boligbygging være 4 enheter på Kverva i et LNF II-område.

Vi er derfor svært forundret over at fylkesmannen konkluderer med at **store arealer i tilknytning til Nordskag er i tidligere planer åpnet for spredt bebyggelse.** Det må her minnes om at dette ikke gjelder arealer kun til bolig, samt at det også må understrekes at boligfeltet som ble utlagt på Nordskag på 80-tallet nå er fullbygd. Vi har derfor ikke byggeklare tomter på Nordskag/Kverva i et lokalsamfunn hvor kommunen og private utbyggere har satset store beløp for å etablere arbeidsplasser.

Det bygges nå et nytt lakseslakteri/videreforedlingsanlegg i Nordskag industriområde til en kostnad på 450 mill. kr og som er svært moderne med svært mye høyteknologisk utstyr. Dette krever spesialkompetanse ved drift av anlegget og denne kompetansen vil ikke fullt ut være tilgjengelig på Frøya. Dette betyr at det må rekrutteres arbeidskraft med spesialkompetanse fra et arbeidsmarked utenfor Frøya. Det å kunne tilby attraktive tomter vil da selvsagt være en fordel i en slik rekrutteringsprosess.

Med bakgrunn i de ovennevnte forhold har Frøya kommunestyre sett det som svært viktig at planen gjennomføres og har egengodkjent planen og gjennomført en meklingsrunde med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.. Denne meklingen førte ikke frem og det ble da vedtatt at planen oversendes Miljøverndepartementet til endelig avgjørelse.

Med hilsen
Frøya kommune

Andreas Kvingedal
Virksomhetsleder
72 46 32 65

Vedlegg

Gjenpart: Kopibok
Arkiv

VEDLEGG nr 4

KOPI

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Hanne Nordgård	**73 19 92 82**	**28.06.2010**	**2009/756-421.4**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato	Deres ref.

16/2 AKV

5.7.2010
3103/10
09/388-31

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Oversendelse av reguleringsplan for deler av gnr 16 bnr 2 - Kverva i Frøya kommune for endelig avgjørelse

Det foreligger uavklart innsigelse til reguleringsplanen for deler av 16/2 – Kverva i Frøya kommune. Innsigelsen er reist av Fylkesmannens miljøvernavdeling og var gjenstand for mekling den 09.02.2010 jf. vedlagte referat fra møtet.

Uavklart innsigelse omfatter:
Reguleringsplanen foreslår et sjønært område benyttet til boliger. Området er urørt selv om det ligger nært til andre boliger. Avstand til skole er ca 1,5 km. Planen åpner for seks boligtomter innenfor 100-metersbelte. Fylkesmannens miljøvernavdeling har innsigelse til de fire boligene lengt øst i planområdet og innsigelsen omfatter at disse må flyttes ut av 100-metersbeltet langs sjøen eller tas ut av planen

Det ble gjennomført en befaring av området den 16.09.2009. Etter befaring ble innsigelsen til de fire boligeiendommene opprettholdt.

Overordnet plangrunnlag
I gjeldende kommunedelplan for Kverva – Nordskaget er området avsatt til LNF-område.

Forslag til ny arealdel av kommuneplanen har vært på høring, med høringsfrist 20.04.2010. Området som omfattes av reguleringsplanen er lagt inn som boligområdet i høringsforslaget til kommuneplanen.

I Fylkesmannens uttalelse til kommuneplanen ble følgende merknader gitt:

Områder for bolig:
Behovet for nye boliger i planperioden anslås til ca 80 stk. Likevel settes det av store areal til nye boliger, i tillegg til at det åpnes for ca 200 enheter i områder for spredt utbygging. Det er forståelse for at det er ønske om at planen skal

åpne for å styrke de ulike grendene/tettstedene ved å åpne for nye boliger, men foreslåtte arealbruk vil etter Fylkesmannens vurdering ikke gi noen styring av arealbruken. Kommuneplanen må i langt større grad gi en vurdering av i hvilke områder det skal åpnes for ny bebyggelse og hvilke konsekvenser dette vil få for de ulike hensynene planen skal ivareta.

Flere av de foreslåtte byggeområdene og områdene for spredt utbygging vil komme i konflikt med verdiene i de sjønære områdene, og flere av områdene ligger innenfor 100-metersbeltet. Alle foreslåtte byggeområder for bolig og områder for spredt utbygging må avgrenses slik at de blir liggende utenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Jf. vilkår om egengodkjenning nr. 1. I tillegg må det tas landskapsmessige hensyn ved detaljplanleggingen av de enkelte områdene, spesielt i forhold til silhuettvirkning.

Fylkesmannen satte som vilkår for egengodkjenning av arealdelen at ny bebyggelse i 100-metersbelte må tas ut av planen. Området ved Kverva omfattes dermed av dette vilkåret.

Oppfølging av saken etter meklingen
Meklingsmøtet konkluderte med at kommunen skulle vurdere alternativ plassering av tomtene hvor to alternativer ble foreslått i møtet. Begge fremdeles innenfor 100-metersbeltet, men med nærmere tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Det første alternativet med fortetting bak de to tomene lengst vest i planforslaget som ikke det var gitt innsigelse til, ble av kommunen vurdert til å være uaktuelt da de ville bli uten sjøutsikt. Det andre løsningsforslaget med utvidelse av bebyggelsen på Straumskaget, kan Fylkesmannen ikke se at kommunen i deres behandling av kommuneplanen har vurdert.

Fylkesmannens vurdering og tilrådning:
Hovedspørsmålet i denne saken er om det skal åpnes for utbygging i strandsonen slik reguleringsplanen legger opp til. En utbygging her vil gi nye inngrep i 100-metersbeltet.

Frøya har lang kystlinje og har tradisjon på å bygge i nærheten til sjøen. Kommunen har i denne saken lagt vekt på behovet for attraktive tomter med sjøutsikt i et område hvor det er etterspørsel etter arbeidskraft (SalMar). Attraktive boliger vil gjøre det enklere å tiltrekke seg kompetent arbeidskraft.

Fylkesmannen har forståelse for at kommunen vil tilby attraktive tomter med tilknytning og utsikt til sjøen, men det savnes en vurdering av alternativer for å kunne ha et grunnlag for å minimalisere negative virkninger. Frøya kommune har ikke foretatt en helhetlig vurdering av strandsonen gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel med sikte på å finne områder som kan aksepteres til utbygging.

Fylkesmannen anbefaler at reguleringsplanen ikke godkjennes. Fylkesmannen mener at en bør unngå urørte områder og heller vurdere områder som allerede

preges av infrastruktur/utbygging samtidig som det påses at allmennheten har tilgang til sjøen også i disse områdene.

Med hilsen

Kåre Gjønnes
fylkesmann

Hanne Nordgård
plankoordinator

Kopi:

Frøya kommune	Postboks 152	7261	Sistranda
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Postuttak	7004	TRONDHEIM

VEDLEGG 2.5

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENTET

Statsråden

FRØYA KOMMUNE | Mottatt: 23/6-11
Arkiv: Gnr. 16/2 | Rnr: 2871/11
Saksbeh: AKV | Jnr: 09/388-33
Kassasjon: | Bevar

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen
7468 TRONDHEIM

Deres ref	Vår ref	Dato
2009/756-421.4	201002530- /MT	21 JUNI 2011

Frøya kommune – innsigelse til reguleringsplan for del av gnr 16 bnr 2, Kverva

Saken er oversendt Miljøverndepartementet ved fylkesmannens brev 28. juni 2010, til avgjørelse etter § 27-2 nr. 2 i plan- og bygningsloven av 1985. Saken behandles etter den tidligere loven fordi planen ble utlagt til offentlig ettersyn før den nye plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2009.

Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for del av gnr 16 bnr 2, Kverva i Frøya kommune. Bygging av fire bolighus vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen og gi uheldige inngrep i landskapet, og det finnes alternative muligheter for å plassere bolighus i området. Innsigelsen fra fylkesmannen tas dermed til følge.

Forslag til reguleringsplan for del av gnr 16 bnr 2, Kverva i Frøya kommune inneholder seks boligtomter, og det er innsigelse til fire av disse.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fremmet innsigelse til planforslaget 17. juni 2009. Fylkesmannen mener de fire boligtomtene øst i planområdet må flyttes ut av 100-metersbeltet langs sjøen eller tas ut av planen. Boligtomtene har grense ca 35 meter fra strandlinjen. Fylkesmannen mener boligene her vil medføre store inngrep i et relativt urørt naturområde og vil bli liggende eksponert i landskapet. Boligene vil også medføre inngrep i kystheiområdene i strandsonen. Fylkesmannen har ikke innsigelse til de to boligtomtene vest i planområdet, fordi de ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur og bak eksisterende inngrep i strandsonen.

Postadresse: Postboks 8013 Dep, 0030 Oslo
Kontoradresse: Myntg. 2 Telefon: 22 24 57 00 Telefaks: 22 24 60 34
Org. nr.: 972 417 882

Fylkeskommunen uttalte seg til planen 1. oktober 2009. Fylkeskommunen peker på at området er landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel, og mener pågående rullering av denne bør avventes. Fylkeskommunen peker på at tomtene er foreslått mellom høydedragene, og det oppfattes slik at bygningene ikke vil bli liggende i silhuett. Fylkeskommunen mener likevel tomtene med fordel kan trekkes noe lenger bakover slik at muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen kan opprettholdes.

Frøya kommune ba i brev 14. november 2010 om at fylkesmannen vurderer saken på nytt. Kommunen mener tomtene ligger svært godt tilpasset i terrenget og viser til at det vil være et friluftsområde mot sjøen i 35 meters bredde.

Fylkesmannen opprettholdt innsigelsen i brev 4. november 2009. Fylkesmannen mener de fire boligtomtene med tilhørende infrastruktur øst i planområdet vil medføre store inngrep og vil bli svært dominerende i det åpne landskapet og vil privatisere de nære sjøområder.

Kommunen ga ytterligere kommentarer i brev 24. november 2009.

Frøya kommunestyre vedtok reguleringsplanen 10. desember 2009. Kommunestyret understreker at det er svært viktig å tilrettelegge for attraktive boligtomter i området, sett i sammenheng med den store satsing både kommune og private utbyggere har foretatt i Nordskag industriområde.

Mekling ble foretatt 9. februar 2010. Det ble der skissert en løsning som skulle tas opp i kommunen. Løsningen var at det gjennom kommuneplanens arealdel legges til rette for alternative boligtomter ved Straumskaget eller ved fortetting bak de to tomtene vest i planområdet for Kverva. Løsningen ble ikke vedtatt ved behandling i hovedutvalget for forvaltning i kommunen 11. mars 2010.

Kommunen oversendte saken til fylkesmannen ved brev av 20. mai 2010. Kommunen mener området ikke er et attraktivt rekreasjonsområde fordi det er forholdsvis brattlendt og vanskelig tilgjengelig fra sjøen. Tomtene er svært godt tilpasset terrenget og dersom tomtene skal plasseres 100 meter fra sjøen vil boligene bli dominerende fra sjøsiden. Kommunen ser området som et framtidig viktig lokalsamfunn på Frøya, som har behov for attraktive boligtomter. Det bygges nå et nytt lakseslakteri/ videreforedlingsanlegg i Nordskag industriområde og det er behov for å rekruttere arbeidskraft med spesialkompetanse, og derfor behov for å tilby attraktive tomter.

Fylkesmannen anbefalte i oversendelsesbrevet til departementet 28. juni 2010 at reguleringsplanen ikke godkjennes. Fylkesmannen mener en bør unngå bygging i urørte områder og heller vurdere områder som allerede preges av infrastruktur/ utbygging, samtidig som det påses at allmennheten har tilgang til sjøen. Fylkesmannen savner en vurdering av alternativer og mener kommunen ikke har foretatt en helhetlig vurdering av strandsonen gjennom kommuneplanens arealdel med sikte på å finne

områder som kan aksepteres for utbygging. Det framgår ellers av fylkesmannens brev at området er landbruks-, natur- og friluftsområde i gjeldende kommunedelplan for Kverva-Nordskag. I ny kommuneplan er området tatt inn til boligformål, men fylkesmannen har fremmet innsigelse til dette.

Befaring og tilhørende møte ble gjennomført 5. oktober 2010. Til stede var Frøya kommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Direktoratet for naturforvaltning og Miljøverndepartementet. Tiltakshaver var også representert.

Direktoratet for naturforvaltning anbefalte i brev 26. oktober 2010 at departementet tar innsigelsen til følge. Direktoratet frarår utbygging av de fire boligtomtene ut fra hensynet til landskap og en helhetlig forvaltning av strandsonen på Frøya. Direktoratet mener det finnes alternative boligtomter i området, slik at det ikke er nødvendig å bygge ut i et urørt område. Direktoratet har også vurdert forholdet til naturmangfoldloven.

Miljøverndepartementets vurdering

Innsigelsen gjelder fire av de seks boligtomtene som er vist i reguleringsplanen for Kverva. Miljøverndepartementet skal ta stilling om fire bolighus øst i planområdet kan godtas ut fra nasjonal strandsonepolitikk.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder ikke der det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I 100-metersbeltet skal det ved en eventuell utarbeidelse av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen og vektleggingen skal framgå av vedtaket.

Spørsmål om bygging i 100-metersbeltet langs sjøen skal dessuten vurderes etter de prinsipper og hensyn som framgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt ved kgl. res. 25. mars 2011.

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, slik at byggeforbudet praktiseres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I retningslinjene framgår det at strandsonen skal vurderes helhetlig og langsiktig gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

Den aktuelle utbyggingen er fremmet gjennom en reguleringsplan, som ikke er i samsvar med overordnet plan. Området er i gjeldende kommunedelplan for Kverva-Nordskag angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde. I ny kommuneplan er området foreslått til boligformål, men dette formålet har fylkesmannen fremmet innsigelse til. Planen innebærer derfor en utbygging i strid med gjeldende kommunedelplan, og i ny kommuneplan er det heller ikke foretatt en helhetlig vurdering av strandsonen for å finne områder egnet for utbygging. Planen bryter dermed med formuleringene i retningslinjene om helhetlig og langsiktig vurdering av strandsonen gjennom planleggingen. Det er etter departementets vurdering viktig å foreta en samlet og helhetlig vurdering før det åpnes for eventuell videre utbygging i strandsonen i dette området.

Kysten er etter retningslinjene inndelt i tre hovedkategorier, med ulike føringer. Frøya kommune er plassert i kategorien for "Andre områder der presset på arealene er stort". For disse områdene er det gitt nærmere retningslinjer i pkt. 6.2.

I disse områdene skal byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen som hovedregel praktiseres strengt og dispensasjoner unngås.

Miljøverndepartementet har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for attraktive boligtomter i det aktuelle området, og viser her til at det ikke er innsigelse til de to boligtomtene vest i planområdet. De fire boligtomtene det er innsigelse til ligger lengst fra eksisterende bebyggelse og bare ca 35 meter fra sjøen. Spørsmålet om bygging her må derfor vurderes konkret opp mot hensynet til strandsonen.

Det framgår av retningslinjene at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer utbygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Av de nevnte hensyn er det hovedsakelig friluftsliv og landskap som er aktuelle i denne saken, men naturmangfold må også vurderes.

Friluftsliv og ferdsel er generelt sett svært viktige hensyn i strandsonen. Nye tomter så nær sjøen som 35 meter vil virke privatiserende på den nære strandsonen, og vil som regel begrense mulighetene for allmenn ferdsel mellom bebyggelsen og sjøen. Slik vil det også være i det aktuelle området. Der er det til dels et småkupert terreng, slik at det er behov for et bredere belte enn 35 meter for at det skal være mulig å ferdes langs sjøen i området. Dersom de aktuelle tomtene bebygges, vil ferdsel i området måtte skje

bakenfor bebyggelsen. Departementet mener det er viktig å opprettholde ferdselsmuligheten langs sjøen her, særlig når det gjelder den delen av området som er minst preget av bebyggelse og mest attraktiv.

Departementet legger derfor vekt på at de fire aktuelle bolighusene vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen. Selv om området i dag på grunn av det småkuperte terrenget ikke framstår som et spesielt attraktivt og mye brukt rekreasjonsområde, er det viktig å beholde mulighetene for ferdsel og opphold nær sjøen. Dette har betydning både sett i forhold til eksisterende og framtidig bebyggelse. Når kommunen ser området som et framtidig viktig lokalsamfunn på Frøya, bør ikke mulighetene for ferdsel langs sjøen blokkeres. Dersom et grønt belte langs sjøen og ferdselsmulighetene opprettholdes, vil boliger lenger fra sjøen blir mer attraktive.

I strandsonen skal det tas særlig hensyn til landskap. Det aktuelle området framstår som et åpent og småkupert landskap. Kommunen mener tomtene er godt tilpassert terrenget, og at boligene vil bli dominerende fra sjøsiden dersom de plasseres 100 meter fra sjøen. Miljøverndepartementet mener det vil være vanskelig å plassere boliger på de fire aktuelle tomtene uten at de blir svært eksponerte og får en dominerende virkning. Terrenginngrepet fra tilkomstvegen vil også være betydelig på grunn av det småkuperte og åpne terrenget. Miljøverndepartementet mener at en plassering lenger fra sjøen landskapsmessig sett vil være bedre.

Fylkesmannen opplyser at det er kystlynghei i området. Kystlynghei er i Norsk rødliste for naturtyper 2011 kategorisert som truet. Naturbasen og Artskart viser at det ikke er registrert andre spesielt verdifulle naturtyper eller truede arter i det aktuelle området. Kravet til kunnskapsgrunnlaget er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldloven § 8. Området er imidlertid dårlig kartlagt, og det er departementets vurdering at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig. Det betyr at føre-var-prinsippet i § 9 i naturmangfoldloven kommer inn. Målet med føre-var-prinsippet er å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Bortsett fra kystlynghei er det ikke grunn til å anta at det vil være noen annen truet naturtype eller truede arter i det aktuelle området. Føre-var-prinsippet tillegges derfor mindre vekt i denne saken.

Etter naturmangfoldloven § 10 skal påvirkning på et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for. Konsekvensene av en eventuell utbygging må ses i sammenheng med andre belastninger kystlynghеien er eller vil bli utsatt for. Det er utarbeidet utkast til handlingsplan for ivaretakelse av kystlynghei, hvor det framgår at denne naturtypen først og fremst er negativt påvirket av tilgroing og skogplanting, luftforurensning og opphørt bruk. Det framgår videre at Frøya har gode lyngheiområder, men at de ikke er blant dem som i utkast til handlingsplan anses som de mest verdifulle. Dersom det aktuelle tiltaket gjennomføres, vil et mindre areal med kystlynghei på Frøya bli borte. Sett i sammenheng med den samlede utbredelse av naturtypen og øvrige belastning naturtypen kystlynghei er utsatt for, antas det aktuelle tiltaket ikke å medføre noen særlig ekstra belastning av

betydning for naturtypen som sådan, jf. naturmangfoldloven § 10. De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får liten betydning i denne saken. Saken viser at tiltaket i liten grad påvirker verdifullt naturmangfold.

Av retningslinjene for strandsonen framgår det at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det framgår også at alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.

Som nevnt ligger de fire boligtomtene det er innsigelse til bare ca 35 meter fra sjøen. Dette er kort avstand, og det må vurderes om det er mulig å trekke boligene lenger fra sjøen. Vurderingen av mulighetene for å trekke boligene unna sjøen, henger sammen med om det finnes alternative muligheter for å plassere boliger i området. Dette vurderes derfor samlet.

De fire boligtomtene ligger i den delen av området som er mest ubebygd, mens de to boligtomtene det ikke er innsigelse til ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Selv om avstanden ikke er stor, går det en naturlig grense mellom de godkjente tomtene og tomtene det er innsigelse til, både på grunn av terrenget og på grunn av nærheten til eksisterende bebyggelse. Nye bolighus i dette området bør etter departementets vurdering plasseres lenger fra sjøen, og fortrinnsvis i tilknytning til områder der det er bebyggelse fra før. I det aktuelle området finnes det muligheter for å plassere nye bolighus lenger fra sjøen og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Departementet viser her til de løsninger som ble tatt opp i meklingen, blant annet muligheten for fortetting bak de to tomtene som godkjennes vest i planområdet.

Det framgår av retningslinjene at utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Bygging på de fire boligtomtene vil innebære at det også tillates nye terrenginngrep i form av veger og ledninger. Alternative plasseringer vil i større grad kunne bygge på eksisterende infrastruktur og derfor gi mindre inngrep.

Miljøverndepartementet ser at plassering av de fire bolighusene på de fire aktuelle tomtene vil bli svært eksponert og vil få en dominerende virkning i landskapet. Departementet legger videre vekt på at ferdsel i strandsonen i området vil måtte skje bakenfor den planlagte bebyggelsen, og at det vurderes som mulig å trekke boligene lenger unna sjøen. Reguleringsplanen kan derfor ikke stadfestes slik den foreligger. Kommunen må gjøre endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene det ikke er innsigelse til.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 stadfester ikke Miljøverndepartementet Frøya kommunestyre sitt vedtak 10. desember 2009 om reguleringsplan for del av gnr 16 bnr 2, Kverva.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi: Frøya kommune
Sør-Trøndelag fylkeskommune
Direktoratet for naturforvaltning
Øyvind Johansen, 7266 Kverva

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

FRØYA KOMMUNE
Mottatt: 200815
Arkiv: 16/2
Bnr: 4240/15
Saksbeh: JOM
Jnr: 15/1008-3
Kasasjon:
Bevar:

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Svein Fjørtoft Hole	**73199157**	**18.08.2015**	**2009/756-421.4**
Kommunal- og samordningsstaben		Deres dato	Deres ref.
		23.06.2015	

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Uttalelse - reguleringsendring – Kverva boligfelt og småbåtanlegg - Nordskaget - Frøya 16/2

Vi viser til oversendt forslag til reguleringsplan. Vi viser videre til brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 24.09.2013 og 13.02.2014 om at Sør-Trøndelag er utpekt som pilot for samordning av statlige uttalelser og at Fylkesmannen er gitt ansvaret for denne samordningen.

Fylkesmannen har i denne saken mottatt uttalelse fra Statens vegvesen. Denne følger vedlagt.

Generelt
Reguleringsplan for Kverva 16/2 var på høring i 2009. Fylkesmannen hadde innsigelse til deler av planen og Miljøverndepartementet ga medhold til innsigelsesmyndigheten i brev av 21.06.2011: «Reguleringsplanen kan derfor ikke stadfestes slik den foreligger. Kommunen må gjøre endringer i planen for å godkjenne de to boligtomtene det ikke er innsigelse til». Fylkesmannen kan ut fra tilgjengelige dokumenter ikke se at kommunen har gjort vedtak om endringer i saken etter dette. Dette innebærer i så fall at det ikke foreligger en gjeldende reguleringsplan for området. Selv når det finnes en gjeldende plan, sier plan- og bygningsloven (§ 12-7) at for endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Plan- og bygningsloven stiller krav til innhold i en reguleringplan. § 4.2 om planbeskrivelse, § 4.3 om risiko- og sårbarhetsanalyse og § 12.1 om at reguleringsplankartet skal ha tilhørende planbestemmelser når dette ikke fremgår av plankartet.

Vi savner kommunens synspunkter i saken og mener at kommunen i planbeskrivelsen bør knytte saken sammen med forrige prosess. Dokumentene i saken tilhører tiltakshaver og innholdet/beskrivelsen i disse gir ikke uttrykk for å være forslag til plan. Tvert om presiseres det at det er en nærmere redegjørelse av prosjektet, ønsker og behov samt tegninger (tidlig prosjekteringsfase for byggesak) som illustrerer forholdet til «gjeldende» plan. Planen må også inneholde oppdaterte planbestemmelser som gir hjemmel for det foreslåtte tiltaket. Fylkesmannen mener at planbestemmelser, og planbeskrivelsen med historikk som knytter saken til forrige prosess, bør foreligge før kommunestyret fatter endelig vedtak. Vi ber om at bestemmelsene sendes embetet til

gjennomgang. Kommunen kan kontakte Fylkesmannen ved eventuelt behov for juridisk veiledning.

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsanalyse, kan ikke Fylkesmannen se at der er nye forhold som er kommet til etter høringen i 2009 og at det dermed trolig ikke er avgjørende for sakens utfall. Men også her burde plandokumentene tatt med seg historikken fra forrige planprosess for området. Kommunen burde ha gjort en synlig vurdering i planbeskrivelsen av hvorvidt foreslått planendring vil medføre behov for nye risiko- og sårbarhetsbetraktninger.

Når det gjelder tiltaket i seg selv, synes det å være både greit og akseptabelt med forbehold om nye ukjente momenter. Plankartet har fjernet de 4 boligene i øst slik departementet krevde. De to tomtene i vest er slått sammen til èn ut fra ønske om en enkeltbolig med representasjonsfunksjon.

Landbruk og bygdeutvikling
Ingen merknad.

Miljøvern
Jamfør våre tidligere vurderinger i denne saken er det positivt at det nå foreslås å trekke bebyggelsen i bakkant av eksisterende tiltak ved sjøen. De foreløpige planskissene viser èn bolig på eiendommen.

Fylkesmannen registrerer at det er vurdert terrengtilpasning og ser det som positivt at tiltaket plasseres på tomtens bakkant. Maks. høyde og utnyttelse bør tas inn i planbestemmelsene.

Ut over dette er det ingen merknad til de foreløpige plantegningene.

Universell utforming
Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Konklusjon
Kommunen etterkommer departementets krav til egengodkjenning ved å fjerne de fire boligtomtene i øst. Fylkesmannen mener samtidig at kommunen i for liten grad behandler pbl §§ 4.2, 4.3 og 12.1 med krav om planbeskrivelse, vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold samt planbestemmelser som gir hjemmel for tiltaket. Fylkesmannen mener likevel at disse manglene ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å fremme innsigelse gitt sakens historikk og tidligere planprosess.

Vi vil imidlertid gi følgende faglige råd til det videre planarbeidet:

1. Fylkesmannen ber om at oppdaterte plandokumenter, med bestemmelser som hjemler tiltaket, sendes oss på nytt for gjennomgang før kommunestyret fatter endelig planvedtak.

2. Planbestemmelsene bør inneholde krav til maks. høyde og utnyttelse.
3. Kommunen bør synliggjøre vurderinger i planbeskrivelsen av hvorvidt foreslått planendring vil medføre behov for nye risiko- og sårbarhetsbetraktninger eller ikke.
4. Planbeskrivelsen bør inneholde historikk som knytter saken til forrige prosess. Både ut fra forvaltningslovens krav om at en sak skal være så godt opplyst som mulig, og fordi et nytt kommende kommunestyrevedtak skal baseres på en tidligere prosess fra da planen var på høring i 2009.

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
direktør

Svein Fjørtoft Hole
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Vedlegg
1 Uttalelse Statens vegvesen - reguleringsendring - Kvervaboligfelt og småbåtanlegg - Nordskaget - Frøya 16/2

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM

Statens vegvesen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710
7468 TRONDHEIM

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region midt	Marthe Fjellheim -	2015/089105-002		13.07.2015

Uttalelse - Reguleringsendring - Gnr. 16 bnr. 2 i Frøya kommune - Kverva boligfelt og småbåtanlegg

Vi viser til oversendt planmateriale, datert 09.07.2015.

Statens vegvesen har ingen merknader til endringen.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Helge Stabursvik
Fung. seksjonssjef

Marthe Fjellheim

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

SØR-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
REGIONAL UTVIKLING - AREAL OG MILJØ

FRØYA KOMMUNE
Mottatt: 240815
Arkiv: 16/2
Rnr: 4273/15
Saksbeh: SOO
Jnr: 15/1008
Kassasjon:
Bevar:

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår referanse	Deres referanse	Dato
201511337-2		21.08.2015

Vedr reguleringsendring for Kverva boligfelt og småbåtanlegg på del av 16/2 i Frøya kommune

Deres oversendelse av 09.07.2015.
Det vises til våre tidligere anbefalinger vedr. terrengtilpassing og landskapshensyn.
Sør-Trøndelag fylkeskommune vil ikke ha avgjørende merknader til foreslåtte planendring.

Vi forutsetter at planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene oppdateres/endres i forhold til tidligere plan.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Med hilsen

for Heidi Flatås
Stig Roald Amundsen
fagsjef

Tore Forbord
Tore Forbord

Gjenpart:. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, her.

Saksbehandler: Tore Forbord, tore.forbord@stfk.no,

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	+47 73 86 60 00	E-postadresse:
Postboks 2350 sluppen 7004 TRONDHEIM	Fylkeshuset Erling Skakkesgt.14 7004 TRONDHEIM	Bankkonto: Org.nr.:	8601.27.27277 938 634 556	Postmottak@stfk.no Internett: www.stfk.no

KREVTIVE TRØNDELAG

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	**Arkiv:** U63 &58
Arkivsaksnr.: 15/1098	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALG-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER

Forslag til vedtak:
Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 30.07.15, 01.08.15 og 07.08.15 tas til orientering.

Vedlegg:

4 rapporter datert i tidsrommet 30.07.15 – 07.08.15.

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapporter utført av Nordfjeldske kontroll AS der de har utført kontroller i tidsrommet 30.07.15 – 07.08.15.
Kontrollene er utført ved Coop Mausund, Coop Extra, Kiwi, Frøyafestivalen og Supen pøbb.

Alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer er ikke avdekket/observert. Salgs og sjenketider er overholdt.

Vurdering:

Det er ved kontroll av salgs og sjenkesteder i Frøya kommune ikke oppdaget alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer hos noen av salgs/sjenkestedene. Salgs og sjenketider er også overholdt. Rapporten fra Nordenfjeldske kontroll tas derfor til orientering.

Nordfjeldske Kontroll AS
7282 Bogøyvær

FRØYA KOMMUNE
Arkiv: U63&58
Sakspeh: SKAR
Korrespon:
Mottatt: 040815
Rnr: 3969/15
Jnr: 15/1098-1
Bover:

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: COOP MAUSUND
Adresse: 7284 MAUSUND
Styrer: TORSTEIN IVERSEN
Stedfortreder: UNNI O. G. BERGE
Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: NINA SØRGÅRD

Kontrollopplysninger:

Dato: 30/7/15
Klokkeslett: 1500
Salgsstedets åpningstid: 9-18
Kontrollform anonym: X
Kontrollens varighet: 20 min
Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	**Ja**	**Nei**
01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?		X
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?		X
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?		X
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?		X
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?		X
	Ja	**Nei**
06. Ble kommunens salgstid overholdt?	X	
07. Har butikken alkoholfritt øl?	X	
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?	X	
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?	X	
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?	X	
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?	X	
12. Er styrer / stedfortreder til stede?	X	X
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	X	

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad: Kommunens eksemplar
2.blad: Bevillingshavers eksemplar
3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for: Nina Sørgård

Kontrollørs IDNR: 220805
Kontrollørs IDNR: 220806

offset-trykk.com 73 82 12 12

FRØYA KOMMUNE
Mottatt: 100815
Arkiv: U63858
Rnr: 4021/15
Saksbeh: SKAR
Jnr: 15/1098-2
Klassering:
Ekspedert:

Nordfjeldske Kontroll AS
7282 Bogøyvær

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: COOP EXTRA
Adresse: 7260 SISTRANDA
Styrer: KENNETH ENGAN
Stedfortreder: TORUNN PETTERSEN
Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: KENNETH FREDAGSVIK

Kontrollopplysninger:

Dato: 7/8/15
Klokkeslett: 2140
Salgsstedets åpningstid: 7-23
Kontrollform anonym: X
Kontrollens varighet: 20 min
Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	Ja	Nei
01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?	☐	☒
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?	☐	☒
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?	☐	☒
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?	☐	☒
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?	☐	☒
	Ja	**Nei**
06. Ble kommunens salgstid overholdt?	☒	☐
07. Har butikken alkoholfritt øl?	☒	☐
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?	☒	☐
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?	☒	☐
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?	☒	☐
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?	☒	☐
12. Er styrer / stedfortreder til stede?	☒	☐
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☒	☐
	☐	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad: Kommunens eksemplar
2.blad: Bevillingshavers eksemplar
3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for: Kenneth Fredagsvik

Kontrollørs IDNR: 220805
Kontrollørs IDNR:

offset-trykk.com 73 82 12 12

Nordfjeldske Kontroll AS

7282 Bogøyvær

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: KIWI

Adresse: 7260 SISTRANDA

Styrer: HEGE FREDAGSVIK

Stedfortreder: ELINOR HOLM

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: HEGE FREDAGSVIK

Kontrollopplysninger:

Dato: 7/8/15

Klokkeslett: 2055

Salgsstedets åpningstid: 7-23

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: 20min

Kommune: FROYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	**Ja**	**Nei**
01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?	☐	☒
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?	☐	☒
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?	☐	☒
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?	☐	☒
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?	☐	☒
	Ja	**Nei**
06. Ble kommunens salgstid overholdt?	☒	☐
07. Har butikken alkoholfritt øl?	☒	☐
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?	☒	☐
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?	☒	☐
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?	☒	☐
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?	☒	☐
12. Er styrer / stedfortreder til stede?	☒	☐
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☒	☐
	☐	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad: Kommunens eksemplar

2.blad: Bevillingshavers eksemplar

3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for: Hege Fanes Fredagsvik

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR:

offset-trykk.com 73 82 12 12

FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Frøya Festivalen
Anne Grethe Aune

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivsaksnr.*	*Arkivkode*	*Sted, dato*
	SVMO/skar/3778	15/1005	U63 &18	Sistranda, 20.07.2015

SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING. ENKELTANLEDNING - FRØYFESTIVALEN

Saken er behandlet som sak nr. 128/15 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning.

Vedtak med begrunnelse:

1. **Frøyafestivalen gis bevilling til skjenking av øl, rusbrus og vin fredag 07.08.15 og lørdag 08.08.15.**

2. **Bevillingen gjelder inne på det avsperrete festivalområdet jfr. Vedlagt kart.**

3. **Skjenketid: fredag 07.08.15 fra kl. 16.00 – 01.00.**
   Skjenketid: lørdag 08.08.15 fra kl. 11.00 – 01.00.

4. **Anne Grethe Aune f. 04.05.79, godkjennes som skjenkestyrer.**

5. **Skjenkegebyr på kr. 310,- skal være innbetalt til Frøya kommunekasse på konto: 4224 06 21511, før skjenkingen kan finne sted.**

Vedtaket om skjenkebevilling skal være oppslått i skjenkelokalet.

Politiet har adgang til, etter politilovens § 11 til å sette vilkår for slike arrangement, og har besluttet at samtlige arrangement i region 2 skal avsluttes kl 01.00. Frøya kommune stiller seg bak politiets vurderinger, og strammer derfor inn skjenketiden, slik at skjenkingens slutt samsvarer med festens slutt. Dette i et forebyggende perspektiv, og med et ønske om å få ned alkoholforbruket blant festivaldeltakerne.

Lovhjemmel: Alkoholloven § 1-6

Eventuell melding/beskjed til søker:

Skjenkingen må foregå i henhold til alkohollovens bestemmelser og kommunens retningslinjer.

Skjenketiden reguleres av *Alkohollovens § 4-4. Tidsinnskrenkninger for skjenking av alkoholholdige drikker: «Konsum av utskjenket alkoholholdig drikk må opphøre senest 30 minutter etter skjenketidens utløp»*
Tips til hvordan varsle publikum om åpnings- og skjenketider finner dere her:

https://helsedirektoratet.no/retningslinjer/veileder-i-salgs-og-skjenkekontroll

Klagemuligheter:

Dette vedtaket kan påklages. Rette klageinstans er: Kommunestyret. Klagefristen er **3 uker**. Klagen sendes til Frøya kommune ved Siv-Tove Skarshaug som også, om ønskelig, vil gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen
Frøya kommune

Svanhild Mosebakken
Rådmann

Siv-Tove Skarshaug
Saksbehandler

Gjenpart: Arkiv
Kopibok
Nordfjeldske Kontroll
Politiet
Økonomiavd.

Nordfjeldske Kontroll AS

7282 Bogøyvær

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:

Navn: FRØYA FESTIVALEN

Adresse: 7260 SISTRANDA

Styrer: ANNE GRETHE AUNE

Stedfortreder:

Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen: ANNE GRETHE AUNE

Skjenkerett for: [X] Øl [X] Vin [ ] Brennevin

Kontrollopplysninger:

Dato: 7/8/15

Klokkeslett: 2230

Kontrollens varighet: 2 TIMER

Gjester; lite/mye/fullt: MYE

Type skjenkested: FESTIVAL

Skjenkestedets åpningstid: 16-01

Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	Ja	Nei
01. Finnes det personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalet?	[ ]	[X]
02. Serveres alkoholholdig drikk av mindreårige?	[ ]	[X]
03. Foregår skjenking til mindreårige?	[ ]	[X]
04. Drikker mindreårige alkohol som blir servert til andre?	[ ]	[X]
05. Foregår skjenking til åpenbart berusede personer?	[ ]	[X]
06. Nytes medbrakt alkohol?	[ ]	[X]
07. Medbringes alkohol ut av godkjent skjenkeområde?	[ ]	[X]
08. Er brudd på tobakkskadeloven observert?	[ ]	[X]
	Ja	**Nei**
09. Ble/blir åpenbart påvirkede personer bortvist før videre servering?	[X]	[ ]
10. Ble/blir skjenketidene overholdt?	[X]	[ ]
11. Kreves det legitimasjon ved tvil om alder?	[X]	[ ]
12. Ble/blir reklameforbudet for alkohol overholdt?	[X]	[ ]
13. Er alkoholfrie og lette alternativer tilgjengelige?	[X]	[ ]
14. Er alkoholfrie og lette alternativer oppført på skjenkekartet?	[X]	[ ]
15. Har skjenkestedet et tilfredsstillende IK-system?	[X]	[ ]
16. Er styrer / stedfortreder til stede?	[X]	[ ]
17. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	[X]	[ ]

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad: Kommunens eksemplar

2.blad: Bevillingshavers eksemplar

3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS´ eksemplar

Kommentar: 13 PCM VAKTER SIRKULERER ET GODT INNGJERDET SKJENKEOMRÅDE. FIN "SLUSING" AV GJESTER. BARN HAR ADGANG TIL SKJENKEOMRÅDET, OGSÅ PÅ NATTA. SANITÆRE AV-LEGG VIRKER BRA. BARPERSONALET HAR FÅTT OPPLÆRING AV SKJENKESTYRER SAMT VEDLEGG (12 I BAREN) 40 FRIVILLIGE PÅ JOBB. ALT VEL.

Kontrollør legitimerte seg for: Anne Grethe Aune

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR:

offset-trykk.com 73 82 12 12

FRØYAFESTIVALEN 2015

Greit å vite for bartendere:

- Salg av drikke avslutter kl 0100, det må IKKE selges noe etter dette tidspunktet.

- Salg av alkoholholdig drikke skal ikke skje til personer som er tydelig beruset.

- Er du usikker på alder, spør om legitimasjon, om de ikke kan vise id, skal det ikke selges alkohol.

- Om det oppstår en situasjon, krangling/ slåssing tilkall vakter med gule vester eller PCM.

- Alt av drikke skal helles over i glass, det skal IKKE gies ut flasker (gjelder ikke vin)
*** Flasker med Carlsberg er alkoholfritt øl og finnes i begge barene**
***Alkoholfri vin finnes i baren i teltet**

- Det er to barer, en ute og en inne i teltet. Det er lov å bytte på.

- Ta pauser når det er mulighet, mat serveres i personalteltet.

- Vi har to gutter som stikker innom for å tømme søppel, og fylle på varer, gi dem beskjed om hva dere trenger.

Mitt nummer er 90 87 88 89, send mld om det er noe, ikke så mye vits i å ringe i bråket ☺

Anne Grethe

Nordfjeldske Kontroll AS

7282 Bogøyvær

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:

Navn: Supen Pubb

Adresse: 7282 Bogøyvær

Styrer: Torleif Skatvol

Stedfortreder: Fritatt

Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen: Torleif Skatvol

Skjenkerett for: ☒ Øl ☒ Vin ☒ Brennevin

Kontrollopplysninger:

Dato: 1/8/15

Klokkeslett: 14-16

Kontrollens varighet: 2 t.

Gjester; lite/mye/fullt: Fullt

Type skjenkested: Rest / Pub

Skjenkestedets åpningstid: 12-02

Kommune: Frøya.

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	Ja	Nei
01. Finnes det personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalet?	☐	☒
02. Serveres alkoholholdig drikk av mindreårige?	☐	☒
03. Foregår skjenking til mindreårige?	☐	☒
04. Drikker mindreårige alkohol som blir servert til andre?	☐	☒
05. Foregår skjenking til åpenbart berusede personer?	☐	☒
06. Nytes medbrakt alkohol?	☐	☒
07. Medbringes alkohol ut av godkjent skjenkeområde?	☐	☒
08. Er brudd på tobakkskadeloven observert?	☐	☒
	Ja	**Nei**
09. Ble/blir åpenbart påvirkede personer bortvist før videre servering?	☒	☐
10. Ble/blir skjenketidene overholdt?	☒	☐
11. Kreves det legitimasjon ved tvil om alder?	☒	☐
12. Ble/blir reklameforbudet for alkohol overholdt?	☒	☐
13. Er alkoholfrie og lette alternativer tilgjengelige?	☒	☐
14. Er alkoholfrie og lette alternativer oppført på skjenkekartet?	☒	☐
15. Har skjenkestedet et tilfredsstillende IK-system?	☒	☐
16. Er styrer / stedfortreder til stede?	☒	☐
17. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☒	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad: Kommunens eksemplar

2.blad: Bevillingshavers eksemplar

3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Fish & chips samt oppmøte av en gruppe MC
Ca. 210 Solgte middager. Alt vel.

Kontrollør legitimerte seg for: Torleif Skatvol

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR: 220806.

offset-trykk.com 73 82 12 12

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Siv-Tove Skarshaug	**Arkiv:**	
Arkivsaksnr.:	15/1282		

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE