

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 15.02.2018	Kl. 09:00

Tilleggssaker

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
18/18	17/3381 GNR 19 BNR 101 DELINGSSAK
19/18	17/3406 GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON
20/18	17/3411 GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Sistranda, 12.02.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 17/3381	Sak nr: 18/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 19/101	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
18/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 19 BNR 101 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Rabben boligfelt og Kommunedelplanen for Sistranda for oppføring av tiltak på Gnr 29, Bnr. 101 som omsøkt i henhold til søknad om dispensasjon datert 18.12.2018 mottatt teknisk etat 20.12.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene eller formålsbestemmelsen bak reguleringsplanen for Rabben boligfelt eller Kommunedelplanen for Sistranda, samt at fordelene er klart større enn ulempene.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 18.12.2018
2. Oversiktskart 1:1000
3. Situasjonsskart
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltak, datert 19.12.2018
2. Nabovarsel
3. Merknad nabovarsel

Saksopplysninger:

Snekkerservice Frøya AS søker dispensasjon på vegne av Riiber Eiendom AS for utbygging av leiligheter på Gnr.19, Bnr. 101.

Tiltaket er 18 leiligheter som ligger i område som tilfaller reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Rabben Boligfelt. Dette er et større utbyggingsprosjekt sammenlignet med andre prosjekter i området, og det er flere tiltak i søknaden det søkes dispensasjon for. Det søkes på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra

reguleringsbestemmelsene § 1.1.1, § 1.1.3 og § 7: FA3 i reguleringsplanen for Rabben Boligfelt og bestemmelsene fra kommuneplanen for Frøya kommune § 3.5.

Reguleringsplan for Rabben boligfelt:

Bestemmelser:

- § 1.1.1: Karakter: Hustype og min. - maks takvinkel
- § 1.1.4: Tak: Høyde på møne og gesims
- § 7, FA3: Avkjørsler: Det er bestemmelse for hvor i tiltaket avkjørsler skal ligge

Kommuneplanens arealdel:

Bestemmelser:

- § 3.5: Parkering: Gir norm for antall parkeringsplasser til ulike formål

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. Det følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4 at kommuneplaner og reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innenfor planområdet.

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

Vurderingen av lovens vilkår er oppfylt ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes

at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

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

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

Rådmannens vurdering:

Søker begrunner søknaden med at det er stor etterspørsel den type leiligheter som er søkt oppført.

Søker anfører at en gitt dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd.

Omsøkte tiltak ligger i ett område som omfattes av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Rabben boligfelt. Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen. § 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, over topp fra grunnmur. Det er også bestemmelser ang. avkjørelser, jfr § 7, FA3. I tillegg er det gjennom bestemmelse § 1.1.4 vist til at det i plankart er angitt bebyggelsens plassering.

Tiltaket vil bli liggende i en helling, og utformingen på planlagte bygg vil gi bedre lys, solforhold og utsikt for både naboer og de som skal bo i de planlagte leilighetene, og gir også mulighet til å utnytte arealet bedre da et bygg jfr. bestemmelse 1.1.1 i reguleringsplanen, med takvinkel mellom 22 og 45 grader vil gi høyere mønehøyde i forhold til flatt tak der gesimshøyden er høyeste punkt på tak. En av ulempene med en dispensasjon vil være det estetiske delen der man kan ende opp med mange bygg på ett lite område med vidt forskjellig arkitektur. På denne måten kan planarbeidet i området oppleves som ikke konsekvent.

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

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

Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen Hensynet bak bestemmelsen kan tolkes slik at det stilles krav til at fremtidig utbygging i forhold til god form på bebyggelse og at bygninger i samme rekke får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk.

Det er i dag utbygging på felt B2 i reguleringsplanen som ved sammenligning av omsøkt tiltak sammen tilfredsstiller formålet med bestemmelsene om en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk. Rådmannen vurderer at tiltakene sammen vil skape et harmonisk helhetsinntrykk og at tiltaket dermed ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen § 1.1.1. og fellesbestemmelsen for utforming § 9.1.

§ 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, meter over topp fra grunnmur. Formålet med slik bestemmelse er å unngå ulike byggehøyder og skape en forutsigbarhet knyttet til høyde på bygg som vil bli etablert innenfor planområde.

Reguleringsplanen benytter begrepene ”møne” og ”gesims” til høydefastsettelse innenfor planområdet, og er også gjennom bestemmelse om takvinkel (22-45 grader), således utformet med hensyn på tradisjonell saltakskonstruksjon. Gesims- og mønehøyde er entydig når bebyggelsen har saltak. Hensynet bak bestemmelse §§ 1.1.3 (høyde) og 1.1.1 (vinkel), er for å fastsette rammene for takkonstruksjoner innenfor planområdet, og for å sørge for at feltet får en helhetlig og gjennomgående arkitektur.

Tiltak ligger innenfor et område der det i plankartet er angitt at det tillates rekkehus. I henhold til § 1.1.1 er dette derimot anbefalt hustype, mens man gjennom § 1.1.4 viser til at selve bygget i hovedtrekk skal plasseres innenfor de angitte linjer planen viser til, da g plankart. Det er slik rådmann forstår dermed ikke entydig angitt at det skal være rekkehus slik angitt på område, da planbestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4 viser til at de juridiske linjene i plankartet er veiledende, og en anbefaling. Det er allikevel på det rene at man gjennom reguleringsplan har skapt en forventning til at det her vil bli oppført en rekkhus slik de er ført i plankart.

Det er i kommuneplan angitt et parkeringskrav til 2 plasser per enhet for omsøkte bebyggelse. Hensikten bak dette kravet er å sikre nok parkeringsplasser, på egen tomt slik at man unngår gateparkering der det ikke er tilrettelagt, eller parkering på annen mans grunn. Rådmann vurderer i dette tilfellet 1, 33 plaser som omsøkt som nok, da det er relativt kort avstand til sentrum med butikker og offentlige servicefunksjoner. Søker har også opplyst om at det planlegges bygd relativt små enheter, slik behovet til 2 plasser ikke nødvendigvis er til stede slik rådmann ser det.

Etter en vurdering av bestemmelsene som tiltaket ikke er i tråd med, og formålet med bestemmelsen mener vurderer rådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak plan. Dette begrunnes med tiltaket sammen med utbygging av tiltak på B2 sammen gir ett klart helhetsinntrykk av harmonisk utforming etter fellesbestemmelsene i § 9.1.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene etter lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Det er søkt om flatt tak, der det i reguleringsplan legges opp til saltak gjennom bestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4. Fordelen med flatt tak er at boligen får to fullverdige etasjer i boligen. Boligen blir dermed mer brukervennlig. En ytterligere fordel er at dette i denne saken ikke påvirker solforholdene for de bakenforliggende. Slik rådmannen vurderer det så er det fordeler knyttet opp mot omsøkte takkonstruksjon, ved at den er mer arealeffektiv gir to fullverdige etasjer. Ulempene er at man gjennom dispensasjonsbehandling ikke får vurdert området under ett, og at man ikke får involvert alle berørte parter i området og sektormyndigheter. Videre vil en av ulempene med at bestemmelsene i reguleringsplanen § 1.1.1. ikke følges, være at bygg på område med vidt forskjellig arkitektur oppleves som ikke konsekvent planlagt.

Vedrørende avkjørsler slik de er vist i plankart så vurderes dette ikke til å medføre særlige ulemper. De sees heller på som en fordel at man får samlet avkjørslene slik at det blir mer oversiktlig og at man reduserer

risikozonene for myke trafikanter. Rådmann vurderer fordelene ved en dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Søker har i sin søknad påpekt at dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd. Rådmann kan se seg enig i denne argumentasjonen da dette er det siste ledige område, men mener det da er nødvendig at ubebygde fortau og lekeplasser da sikres anlagt. For å sikre myke trafikanter og barn- og unges interesser innenfor planområde settes det vilkår før en dispensasjon kan gis.

Som vilkår for dispensasjonen vurderer rådmannen at det må stilles følgende krav til utbygger, jfr. pbl. § 19-2 første ledd:

- 1. Det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*
- 2. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.*

Rådmannen mener at fordelene med utbygging i forhold til opparbeidelse og planering av uteområde og bygging av fortau vil være en overveiende fordel sammenlignet med ulempene. Det er også vurdert som et viktig moment at ulempene i.h.t. arkitektonisk fremtoning av området blir forminskert, ved at det blir flere bygg innenfor området som har en sammenhengende harmonisk utforming.

Det har kommet inn merknader på nabovarsel tilknyttet dispensasjonssøknaden fra eier av Gnr 19, Bnr. 79. I merknaden vises det til en avtale ang. kotehøyde med forrige rettighetshaver på Gnr. 10, Bnr. 101. Det foreligger ingen tinglyst rett i følge utskrift av grunnbok. Snekkerservice Frøya AS har gitt et tilsvarende svar på at det ikke ble oppgitt eller framlagt noen avtale da eiendommen ble solgt til nåværende hjemmelshaver.

Etter en samlet vurdering vurderer rådmannen at fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Det følger av pbl. § 21-6 at «byggningsmyndigheten [skal] ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er kun i de tilfeller det fremstår som «åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises».

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt i saken, fremstår det ikke åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Rådmannen vurderer dermed merknaden som ikke relevant for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, med vilkår om at uteområde og lekeplass for barn skal planeres opparbeides, samt at fortau fra hovedveg er ferdigstilt før det gis ferdigattest for omsøkte tiltak.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 17/3406	Sak nr: 19/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 8/??	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
19/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for oppføring av pumpestasjon i LNF-området.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, og at hensynet bak formålsbestemmelsen i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Søknad med dispensasjon, datert 04.01.2018
2. Situasjonsskart
3. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Dispensasjonsøknad, datert 21.12.2018
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS søker på vegne av Frøya kommune om oppføring av pumpestasjon på Gnr. 8, Bnr. 1, 3-18, 21 ved Stutvasselva. Omsøkte tiltak planlegges oppført i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver viser til at prosjektet er av stor allmenn interesse, og at den inngår som en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen merknader til oppføring av pumpestasjon. Saken er unntatt krav om jordlovsbehandling så fremt det ikke skal foregå en fradeling av eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre deling eller omdisponering av landbruksareal og kan ikke anses å gi andre driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon. Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

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

Rådmann vil vise til at det i denne saken ikke snakk om en fradeling, eller oppstyking av landbruksareal som kan gi driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv, eller tap av viktig kulturlandskap. Videre må det påpekes at omsøkte tiltak i svært liten grad medfører nedbygging av viktig landbruks eller kulturlandskap.

I utgangspunktet mener rådmann at utbygging i LNF områder bør, og skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Tiltakets art og omfang derimot tilsier ikke at hensynene bak formålsbestemmelsen eller bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Rådmann vurderer derfor ikke tiltaket å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen § 4.1.1. i kommuneplanens arealdel, og at det dermed kan gis dispensasjon.

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

Slik rådmann ser det vil en oppføring av pumpestasjon være av stor allmenn interesse, da den er en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen mellom Sistranda og Nordskaget. Omsøkte tiltak inngår i et viktig arbeid med å trygge vannforsyningen for hele Frøya.

I en dispensasjons-vurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av tiltaket, primært for allmenne interesser. Slik rådmann ser det foreligger det en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler. Omsøkte tiltak medfører en trygging av samfunnskritisk infrastruktur, og er med på å sikre distribusjon av rent drikkevann til boliger og næringsliv. Søker opplyser også om at det er tenkt etablert en drikkepost på utsiden av bygget, slik at turgåere og friluftinteresserte har tilgang rent drikkevann når de ferdes i området. Dette er ytterligere med på å sikre allmenheten også får nytte av den fysiske konstruksjonen på stedet.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 17/3411	Sak nr: 20/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 15/11	Gradering:
Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordskaget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen eller formålsbestemmelsen, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad rammetiladelse og dispensasjonsøknad
2. Situasjonsskart
3. Illustrasjon tiltak
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003), fra krav om stigningsforhold på vei i forbindelse med bygging av nytt industribygg. Høyeste tillate stigningsforhold er på 1:16.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maks tillatte stigningsforhold på vei, reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Vurderingen av lovens vilkår er oppfylt ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maksimalt tillatte stigningsforhold på veg, reguleringsplanen for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Til sammenligning vil ett stigningsforhold på 1:16 gi et en stigningsprosent på 6,25 %.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Bestemmelsene i reguleringsplanen for Nordskaget industriområde har blant annet som formål legge til rette for utbygging av fremtidig fiskeforedlingsindustri og annen industriell virksomhet forenelig med dette formål, samt å sikre å tilrettelegge for en best mulig trafikkavvikling i området.

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

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

I henhold til bestemmelse § 5.1 i gjeldende reguleringsplan for Nordskag industriområde er det angitt et høyeste tillatte stigningsforhold på 1:16. Det søkes dispensasjon fra dette kravet. Søker begrunner i søknaden at en gitt dispensasjon vil gi bedre siktlinjer og stigningsforhold enn dagens vei. Hensikten med å angi maks

tillate stigningsforhold er fordi man ønsker å sikre og tilrettelegge for en best mulig trafikkutvikling i området. På grunn av de topografiske forhold på stedet, og infrastruktur som er allerede er opparbeidet, vurderer rådmannen det dit hen at det vil være vanskelig å få til andre løsninger en det som foreligger som omsøkt på veitrasen. Dette vil eventuelt medføre en endret kjøremønster og trafikkbilde på industriområde.

Rådmannen vurderer argumentene til søker og mener at det søkte tiltaket vil gi en klart mer hensiktsmessig trafikkavvikling på industriområdet, og at tiltaket vil bedre trafiksikkerheten, både når det gjelder kjøretøy til og fra området, men også til de som jobber nede på området.

Med bakgrunn i ovenstående vurderer rådmannen se at bestemmelsene i planen i ikke vesentlig blir tilsidesatt.

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

Situasjonen i dagens landskapsutforming og bratt terreng gjør det vanskelig å finne gode alternativer til søkt tiltak. Dette gjør det vanskelig å oppfylle kravene satt i bestemmelsen § 5.1 om stigningsforhold på 1:16. Hvis man skal oppfylle kravene til 1:16 i stigningsforhold, så må man sørge for en helt annen arealomdisponering på område, noe som vil gi store terrenginngrep, og en uforholdsmessig stor bruk av næringsareal til vei, skjæringer og fyllinger.

Rådmannen vurderer omsøkte dispensasjon vil gi bedre stigning på vei enn hva som er anlagt i dag. I tillegg vil det gi en bedre trafikkutvikling og bedre siktlinjer som skaper enn mer trafiksikker løsning, og vil videre bidra til en bedre arealdisponering. Rådmannen vurderer her at fordelene er klart større enn ulempene ved i gi dispensasjon som omsøkt.

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

Ut i fra en helhetlig vurdering vurderer rådmannen at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og det foreligger derfor rettslig grunnlag for å kunne gi dispensasjon. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordsakget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.

Forholdet til overordnet planverk:

Reguleringsplan Nordskaget Industriområde

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING Sakliste

Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 15.02.2018	Kl. 09:00
---------------------------------------	--------------------------------	---------------------

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
9/18	18/396 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 18.01.18
10/18	17/3408 GNR 23 BNR 28 BYGGESAK
11/18	16/3335 GNR 21 BNR 320 KLAGE DISPENSASJON FRADELING
12/18	16/2625 GNR 42 BNR 12 KLAGE - DISPENSASJON FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
13/18	17/579 GNR 42 BNR 22 KLAGE PÅ GEBYR
14/18	16/2068 DETALJREGULERING - VEISAN 2
15/18	16/2824 DETALJREGULERINGSPLAN VIKAN NÆRINGSOMRÅDE
16/18	17/3110 DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS
17/18	18/397 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 08.02.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 18/396	Sak nr: 9/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
9/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 18.01.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 18.01.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 18.01.18.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 17/3408	Sak nr: 10/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 23/28	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
10/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 23 BNR 28 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelse pbl. § 1-8 for tiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø, for utvidelse av areal til forretningsformål på Gnr. 23, bnr. 28 som omsøkt i henhold til dispensasjonssøknad mottatt kommunen 19.01.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-8 eller formålsbestemmelsene i planen, samt at fordelene er klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.
3. Det er et vilkår for dispensasjonen at det er gjennomført endring av reguleringsplan Siholmen Myratangen (planid. 1620200804) med byggegrense mot sjø før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 22.01.2018
2. Søknad om tiltak, mottatt 22.12.2017
3. Situasjonsplan
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Det vises til søknad om utbygging av Coop Extra-butikk på Gnr. 23, Bnr 28. mottatt her 22.12.2017 (vedlegg 2). De søker videre om dispensasjon, i brev mottatt 22.01.2018 (vedlegg 1), om å bygge innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Det er i aktuell plan for området ikke regulert for byggegrense mot sjø, og må dermed ikke i tråd jfr. pbl. § 8-1. Omsøkte tiltak ligger i et område regulert til forretning/kontorer.

Det er allerede fotavtrykk i deler av området der det er planlagt utbygging da butikken bruker området som en utedel om sommeren når de selger utemøbler/planter osv. (vedlegg) x. Tiltaket vil ligge over denne grunnen da østsiden er en etasje lavere en vestsiden, og tiltaket kun beløper seg på utbygging av 1. etg.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. De følger av pbl. § 12-4 at reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innen planens område.

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

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område regulert til forretning/kontorer.

Området der det er planlagt utbygging er allerede opparbeidet, da butikken i dag bruker området som salgssted om sommeren når de selger utemøbler/planter osv. Omsøkte tiltak vil være en utvidelse av eksisterende bebyggelse i samme høyde.

Søker begrunner søknaden med at formålsområde er avsatt til forretning og at tiltaket vil være i tråd med dette. Søker skriver videre at bygget vil passe godt til eksisterende bygg, og omkringliggende bebyggelse.

Det opplyses om det ikke er kommet inn noen merknader i saken.

I brev utsendt av Kommunal- og moderniseringseringsdepartementet til fylkesmennene den 08.03.17, er det informert om endret tolkning av bestemmelsen i pbl. § 1-8. Byggeforsbudet vil gjelde for byggeområder i alle eldre reguleringsplaner uten byggegrense. Bygging innenfor planer kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

I reguleringsplanen for Siholmen Myratangen er det ikke satt byggegrense mot sjø, og tiltaket er følgelig ikke i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, herunder pbl. § 1-8.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er som nevnt begrenset, og § 19-2 annet ledd gir anvisning på to vilkår kumulative vilkår som må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

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

Området hvor utvidelse av bygg omsøkes er i sin helhet privatisert og opparbeidet som nærings og butikkareal. Området bærer også preg av en del utendørs lagring og mindre bebyggelse. Deler av område er også inngjerdet for at uvedkomne ikke skal ha adgang til stedet.

Plan- og bygningsloven § 1-8 oppstiller forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag og det er lagt strenge føringer for hva som kan tillates innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen. I dette tilfellet kan ikke rådmannen se at de hensyn pbl. § 1-8 er satt til å ivareta gjør seg gjeldende med særlig styrke med bakgrunn i beskrivelsen over. Næringsområde er privatisert og allerede opparbeidet. Det er i tillegg avsatt et område for en sti langs strandkanten i forkant av avsatte næringsområde. Med dette vurderer rådmannen at de allmenne interesser vil være ivaretatt, uavhengig av det omsøkte tiltaket.

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

Rådmannen vurderer at en gitt dispensasjon vil legitimere formålet bak reguleringsplanen for Siholmen Myratangen og vil tilrettelegge for en vekst i forretningsnæringsringen som er økende i sentrum. Utbygger vil også bevare byggets form og det lokale preget som kjennetegner bygget i dag, og som man finner igjen flere steder i lokalmiljøet. Hensynet bak avsatte næringsområde er å nettopp sikre den type utbygging som her er omsøkt. Rådmannen vurderer det som en viktig fordel at bebyggelse utvides og får eksisterende ute- og lagringsområde mot sjøsiden innomhus, slik at område kan oppleves mer ryddig og vedlikeholdt. Rådmannen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene ut i fra en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, men at det stilles vilkår for tillatelsen at det gjennomføres en endring av reguleringsplanen for Siholmen Myratangen (planid. 1620200804) med byggegrense mot sjø før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 16/3335	Sak nr: 11/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 21/320	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
28/17	Hovedutvalg for forvaltning	16.03.2017
11/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 21 BNR 320 KLAGE DISPENSASJON FRADELING

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 16.03.2017, sak 28/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 16.03.2017 sak 28/17

Vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon til fradeling av boligtomt og oppføring av bolig på gnr. 21, bnr. 320 som omsøkt
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19- 2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Klage, 31.03.2017
2. Melding om vedtak, 23.03.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 16.03.2017
4. Dispensasjonssøknad, 15.11.2016
5. Brev, datert 22.12.2016
6. Landbruksfaglig uttalelse, 07.03.2017
7. Utsnitt kommuneplan med reguleringsplan Beinskardet
8. Ortofoto og grunnkart med turstier inntegnet

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte ved brev 15.11.2016 på vegne av Mats Ove Bremnes om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling av boligtomt på eiendommen gnr. 21 bnr. 320. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 16.03.2017, som sak 28/17. Hovedutvalget av slo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken

ble sendt til Advokatfirmaet Stockholm Svendsen ved brev 23.03.2017. Advokatfullmektig Lam har på vegne av Mats Ove Bremnes påklaget vedtaket ved brev 31.03.2017.

Klagen:

I klagen anføres at turstien som går over omsøkte areal tidligere er sett bort fra av kommunen da det ble innvilget dispensasjon for nabotomten i arkivsak 14/1162. Denne turstien går akkurat inn på omsøkte tomt med rundt én meter, mens den går rett gjennom nabotomten som det er gitt dispensasjon for. Videre anføres at det er to andre tilganger til det samme friluftsområdet, slik at tilgangen til utmarken ikke vil bli endret ved omsøkte tiltak. Tiltaket vil derved ikke skape noen økt hindring for friluftslivet og vil ikke privatisere området mer enn dagens situasjon. Dersom det er ønskelig, kan dispensasjon gis på vilkår om at tomten justeres ved oppmåling, slik at turvegen ikke berøres.

Videre vises det i klagen til at det i samråd med hjemmelshaver til nabotomten det er gitt dispensasjon for vil etableres felles avkjørsel for omsøkte tomt og nabotomten fra veg som i reguleringsplanen for Beinskardet er regulert til gangveg, samt at det vil være mulig å koble seg til nabotomtens avløp, kloakk og lignende. Til rådmannens merknader om at fradeling av nabotomten fortsatt ikke er gjennomført, vises det til at dette skyldes at reguleringsendring fra gangveg til felles atkomst ennå ikke er vedtatt, samt at den kommunale utbyggingen av den aktuelle delen av Beinskardet boligfelt er forsinket, herunder etablering av infrastruktur. Det er ikke grunnlag for å se bort fra saken der det er gitt dispensasjon for nabotomten, selv om fradeling der ennå ikke er gjennomført. Klager gjør oppmerksom på at det ble gitt dispensasjon for fradeling av nabotomten på vilkår om at utbygger måtte gå i dialog med kommunen angående veg, vann og avløp.

Klager anfører at det ikke er grunnlag for å behandle omsøkte fradeling annerledes enn nabotomten hvor dispensasjon ble innvilget, da de to sakene i all hovedsak er like. Det er i begge tilfeller søkt om fradeling til boligformål, arealet i de to sakene er omtrent like stort, plasseringen er tilnærmet lik og tomtene ligger i samme planområde. Ved vurderingen av veg og teknisk infrastruktur kan kommunen som nevnt ikke se bort fra fradelingen som er innvilget på nabotomten. Det er for øvrig ikke noe til hinder for at omsøkte tomt kan knytte seg til den vegløsningen som kommunen har foreslått overfor utbygger av nabotomten, uansett om nabotomten tilknytter seg denne eller ikke. Et avslag på omsøkte fradeling vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

Da hensynene bak planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt og fordelene klart vil overstige ulempene, bør det innvilges dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder hensynet til landskapsmessige kvaliteter og landskapsbildet, inngår søker gjerne i dialog med kommunen om dette, eventuelt i samråd med utbygger av nabotomten.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Arealet som søkes fradelte er i kommunedelplan for Sistranda av 25.06.2009 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til kommunedelplanen § 4.2.a. Omsøkte tomt søkes fradelte til boligformål og er dermed i strid med LNF-formålet, slik at en tillatelse er avhengig av at det gis dispensasjon fra kommunedelplanen. Det omsøkte arealet grenser videre til reguleringsplan for Beinskardet boligområde av 29.10.2009. Arealet som grenser mot omsøkte tomt er i reguleringsplanen regulert til friområde.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 16.03.2017 sak 28/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for fradeling til boligtomt på eiendommen gnr. 21 bnr. 320.

Vedtaket lyder:

1. *Det gis ikke dispensasjon til fradeling av boligtomt og oppføring av bolig på gnr. 21, bnr. 320 som omsøkt*
2. *Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Rådmannen legger til grunn at det særlig er natur- og friluftsinnteresser som gjør seg gjeldende i området hvor tomten søkes fradelt, og at det ikke er landbruksinteresser i området som bør ivaretas, jf. landbruksfaglig uttalelse av 07.03.2017. Fra saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017 hitsettes følgende:

«Rådmannen vil her peke på at i dag ser ut som om det går en turvei gjennom omsøkte tomt. Denne framkommer av grunnkart og ortofoto, vedlegg 5. Rådmannen viser til at det er uheldig at man eventuelt vil komme til å bygge ned turstier og utfartsområder, da disse er viktige for folkehelse og tilgang på utmark. Omsøkte tiltak vil også være med på å privatisere nærutfartsområdene. På bakgrunn av ovennevnte mener rådmannen at omsøkte tiltak vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen og hensynet i lovens formålsbestemmelse.»

Selv om turstien som går gjennom omsøkte tomt som påpekt av klager vil bli brutt ved utbygging av nabotomten som er tillatt fradelt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at en dispensasjon for en boligtomt som omsøkt vil være med på å privatisere nærutfartsområdet for beboere i boligfeltet.

I saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017 heter det videre:

«Ny boligbygging bør skje etter allerede planavklarte områder. Gjennom prosesser på overordnet nivå, kommuneplan og kommunedelplan, så er det avsatt boligområder. Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommuneplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen. Det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. Kommunedelplanen er utarbeidet sammen med kommunens innbyggere, regionale og statlige etater, gjennom en demokratisk prosess hvor omfang og lokalisering av utbyggingsområder er definert og utredet. Rådmannen mener det er meget uheldig om man skal gå bort ifra kommunedelplanen som førende dokument, og tillate boliger i områder som ikke er avsatt til formålet. Boligtomten grenser også til reguleringsplan for Beinskardet. Rådmannen mener at det på bakgrunn av dette vil være meget uheldig å dispensere, fordi det vil være med å undergrave reguleringsplanen som planverktøy.»
Rådmannen fastholder dette.

En fradeling som omsøkt vurderes etter dette å sette vesentlig til side de hensyn LNF-formålet og lovens formålsbestemmelse skal ivareta. Rådmannen kan fortsatt ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det framgår av pbl. § 27-4 at før fradeling av eiendom til bebyggelse blir godkjent, skal byggetomten «*enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.*» Planstatus per i dag er at vegen som er tenkt som atkomstveg fortsatt er regulert til gang/sykkelveg i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, ikke felles avkjørsel som det tidligere har vært planer om. Fradeling av nabotomten i sak 14/1162 er heller ikke gjennomført. Slik rådmannen vurderer det, er omsøkte tomt per i dag ikke på tilstrekkelig måte sikret vegforbindelse. Dette har likevel ikke vært avgjørende for spørsmålet om det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da rådmannen uavhengig av dette mener at vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra LNF-formålet ikke er oppfylt.

Klager har anført at omsøkte fradeling i all hovedsak er lik fradelingen av nabotomten som kommunen har innvilget dispensasjon for, og at det innebærer usaklig forskjellsbehandling om det gis avslag på omsøkte fradeling.

I forvaltningsretten gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettssikkerhet. Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å følge en ellers konsekvent praksis. Forvaltningen har anledning til å endre praksis, og forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist en usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man anføre at lovanvendelsen er feil. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Marius Stub skriver om dette i Det forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, inntatt i festskrift til Inge Lorange Backer "Lov, liv og lære", 2016, side 497:

«Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling gjelder bare skjønnsutøvelsen. Også rettsanvendelsen vil kunne være vurderingspreget, men disse vurderingene - som kan knytte seg til tolkningen eller subsumsjonen - styres ikke av læren om myndighetsmisbruk. De styres av rettskildeprinsippene. Det er ikke usaklig forskjellsbehandling om forvaltningen tolker loven forskjellig i to forskjellige saker. Den som ønsker å angripe avgjørelsen ved klage eller søksmål, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar.»

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn som domstolene kan overprøve. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er til stede. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. Klagers anførsel om usaklig forskjellsbehandling kan etter dette ikke føre fram.

Som det framgår av saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017, har søknaden om dispensasjon ikke vært på høring hos statlige sektororgan og fylkeskommunen. Om hovedutvalget skulle innstille på å ta klagen til følge, må saken først sendes på høring til berørte myndigheter.

Konklusjon:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 16/2625	Sak nr: 12/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 42/12	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
15/17	Hovedutvalg for forvaltning	09.02.2017
37/17	Hovedutvalg for forvaltning	20.04.2017
12/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 42 BNR 12 KLAGE - DISPENSASJON FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 20.04.2017, sak 37/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 19.05.2017
2. Melding om vedtak, 25.04.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 20.04.2017
4. Uttalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, 21.03.2017
5. Melding om vedtak, 09.02.2017
6. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 09.02.2017
7. Dispensasjonssøknad, 28.11.2016
8. Situasjonsplan
9. Utsnitt kommuneplan
10. Ortofoto
11. Oversiktskart

Saksopplysninger:

Monica Kanne søkte 28.11.2016 om dispensasjon for fradeling og oppføring av fritidsbolig på sin eiendom gnr. 42 bnr. 12 på Smørøya. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 09.02.2017, som sak 15/17. Hovedutvalget vedtok å innvilge dispensasjon som omsøkt. Rådmannens innstilling var at dispensasjon ikke skulle gis, og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, var ikke på forhånd gitt anledning til å uttale seg. For å oppfylle lovens krav om høring, ble søknaden forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune i etterkant av vedtaket i Hovedutvalget. I brev av 21.03.2017 frarådet Fylkesmannen kommunen å gi dispensasjon. Fylkeskommunen hadde merknader angående plassering og utforming av omsøkte fritidsbolig, men for øvrig ingen innvendinger til søknaden.

Saken ble behandlet på nytt av hovedutvalget i møte 20.04.2017, sak 37/17. Utvalget avslo da søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Monica Kanne ved brev 25.04.2017. Kanne har ved brev 19.05.2017 påklaget avslaget.

Klagen:

Monica Kanne anfører i klagen at hytta søkes oppført på et forholdsvis øde sted, og at det i dag kun finnes én annen hytte i nærheten som har vært der i 40-50 år, i tillegg til at det finnes to-tre fritidsboliger i den andre enden av grenda. Hvis man skal være realistisk, er det ikke fare for at arealplanen skal undergraves ved storstilt hytteutbygging om de få personene som har sterk tilknytning til grenda får innvilget sine dispensasjonssøknader.

Klager syns det er spesielt at det i avslaget er vist til at det i umiddelbar nærhet er åpnet for oppføring av tre fritidsboliger. Klager har ikke ressurser til både å kjøpe tomt og å sette opp ei hytte. Hun er oppvokst på Strømøya, har sterk tilknytning til dette stedet som hun betegner som hjemplassen sin, og det vil aldri være aktuelt for henne å kjøpe noe annet sted på Frøya. Det oppleves rart og urettferdig at det er åpnet for oppføring av hele tre hytter som et kommersielt prosjekt, mens hennes søknad om hytte på egen eiendom til egen bruk blir avslått.

Innvilgelse av søknaden vil ikke føre til nevneverdige ulemper for noen, verken naturen, forvaltningsinstanser, offentligheten eller privatpersoner. Terrenget i området er bratt, ulendt og egner seg ikke for turgåing. Ingen arter vil få dårligere vilkår om hytta oppføres. Det er ingen naboer som vil bli forstyrret av hytta, da den kun blir synlig fra hovedveien. Hytta blir ikke liggende nærmere strandlinja enn annen bebyggelse i området, og inngrepene i terrenget vil være minimale. Friluftsområde brukt til rekreasjon, jakt, turterreng mv. vil ikke bli forringet, og det finnes ingen kulturminner eller arkeologiske funn som må ivaretas.

Søknaden er ikke basert på en innskytelse. Klager har i mange år tenkt på at hun ønsker å sette opp ei hytte på stedet den dagen hun ikke lenger klarer å vedlikeholde huset hun før eide der. Dette huset er nå solgt. Hvis avslaget blir opprettholdt, kommer klager til å miste all kontakt med Frøya. Eiendommen vil bli liggende ubenyttet for all framtid.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

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

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Fradeling til og oppføring av fritidsformål er i strid med arealformålet LNF.

Oppføring av og fradeling for omsøkte fritidsbolig krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 20.04.2017 sak 37/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av boligtomt på eiendommen gnr. 42 bnr. 12 på Strømøya.

Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på gnr. 42, bnr. 12 som omsøkt.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig større enn fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak planens formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.*

Det forutgående vedtaket av 09.02.2017, hvor søknaden først ble innvilget, ble truffet uten at berørte sektormyndigheter hadde fått anledning til å uttale seg, slik pbl. § 19-1 krever der det gis dispensasjon fra planer eller forbudet i pbl. § 1-8. Rådmannens innstilling var at søknaden skulle avslås. Feilen ble rettet opp ved at saken ble forelagt Fylkesmannen og fylkeskommunen i etterkant av utvalgets behandling av saken 09.02.2017. Det framgår av melding om vedtak av 09.02.2017 at søknaden ikke var ferdigbehandlet, og at søknaden skulle oversendes berørte sektormyndigheter for uttalelse før videre behandling. Det legges derfor til grunn at søker ble kjent med at spørsmålet om dispensasjon ikke var endelig avgjort, og at hun ikke kunne bygge noen rett på vedtaket av 09.02.2017.

Formål et med bygge- og deleforbudet i strandsonen er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Selv om fritidsboligen søkes oppført nær eksisterende bebyggelse, vil den være med på å privatisere strandsonen ytterligere. I saksframstillingen til vedtaket som ble truffet 09.02.2017 heter det følgende om spørsmålet om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8:

"Bygget søkes oppsatt i overkant av hovedvei, hvor det er en smal landstripe ned mot sjø. Rådmannen viser til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsonerforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsonerforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet å støtte seg til. I henhold til pbl. § 19-2, fjerde ledd skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy. Selve området hvor bygg søkes oppført er, utenom vei, det eneste området hvor det er mulig å ferdes for allmenheten. På annen side kan det anføres at omsøkte fritidsbolig føyer seg inn ved allerede etablert bolig med vei. Rådmannen mener allikevel at man skal forholde seg til den differensierte strandsonerforvaltningen, og henviser til områder regulert til formålet."

Når det gjelder spørsmålet om dispensasjon fra LNF-formålet anses det særlig å være natur- og friluftinteressene som arealformålet skal ivareta. I saksutredningen til vedtaket av 09.02.2017 har rådmannen vist til at Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommuneplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen, og at det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. Rådmannen viser til at kommuneplanen er utarbeidet sammen med kommunens innbyggere, statlige og regionale etater, gjennom en demokratisk prosess hvor omfang og lokalisering av utbyggingsområder er definert og utredet. Det vurderes som meget uheldig om man skal gå bort ifra kommuneplanen som førende dokument, og tillate bebyggelse i områder som ikke er avsatt til formålet. Kommunen har ført en restriktiv politikk med hensyn til etablering av spredt bebyggelse i LNF-områder, og det vurderes som viktig å styre bebyggelsen og disponere arealene i kommunen ut fra overordnede og helhetlige planer.

Rådmannens vurdering er at omsøkte fradeling og oppføring av fritidsbolig vil tilside sette hensynene som bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel skal ivareta.

Det som taler for dispensasjon er klagers ønske om å få oppføre en fritidsbolig på hjemstedet sitt, for på den måten å bevare tilknytningen til Frøya. Det framgår av forarbeidene til pbl. §19-2 at bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger *"helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven."*, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Dette har sammenheng med at arealbruk fastlegges og bygninger oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet som oftest er skiftende. Rådmannen har forståelse for klagers ønske om å føre opp en fritidsbolig på stedet hvor hun er vokst opp. Et slikt ønske er det imidlertid mange andre som har, og hensynet kan av den grunn ikke tillegges særlig vekt ved dispensasjonsvurderingen.

Det er i klagen anført at fradeling og oppføring av omsøkte fritidsbolig ikke vil medføre nevneverdige ulemper. Rådmannen er ikke enig i dette. Som nevnt over er rådmannens vurdering av tiltaket vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, til fortrenghet for de natur- og friluftinteressene som gjør seg gjeldende i området. Kommunens vurdering av dispensasjonssøknader skal skje i et langsiktig perspektiv. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i at en dispensasjon vil kunne medvirke til en bit-for-bit utbygging av hytter, selv om det per i dag er liten byggeaktivitet i området der hytta søkes oppført.

Ved interesseavveiningen er det lagt vekt på at det i kommuneplanens arealdel er avsatt et område til fritidsboliger 500 meter lengre vest i området. Ingen av de tre fritidsboligene det er åpnet for er så langt

oppført. Beslutningen om å åpne for disse tre fritidsboligene er truffet etter en grundig og demokratisk planprosess, i motsetning til hva som er tilfellet ved enkeltvise dispensasjonssøknader. Det kan ved dispensasjonsvurderingen ikke legges vekt på økonomiske hensyn for klager, ved at hun vil måtte betale for en hyttetomt om hun skal føre opp en hytte innenfor området som er avsatt til det.

I vurderingen er det også sett hen til at Fylkesmannen har frarådet kommunen å innvilge dispensasjon. Det vises til pbl. § 19-2 fjerde ledd, hvor det framgår at kommunen ikke bør dispensere fra planer eller pbl. § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Etter å ha gjennom klagers anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil tilsidesette hensynene som pbl. § 1-8 og LNF-formålet skal ivareta, samt at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 17/579	Sak nr: 13/18
Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård	Arkivkode: GNR 42/22	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
107/17	Hovedutvalg for forvaltning	07.09.2017
13/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 42 BNR 22 KLAGE PÅ GEBYR

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge
2. Kommunen tilbakebetaler saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 6210 til klager

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 07.09.2017 sak 107/17

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 til fradeling av boligtomt og oppføring av ny bolig på eiendommen gnr. 42 bnr. 22, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.
4. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og vedtaket er ikke gjeldende før Fylkesmannen har godkjent tiltaket/dispensasjonen.

Enstemmig

Vedlegg:

1. Frøya kommune sine betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester 2017.
2. Søknad om dispensasjon av 03.03.2017
3. Dispensasjonsvedtak av 14.09.2017
4. Innkommet klage på gebyr av 04.10.2017.

Saksopplysninger:

Frøya kommune mottok søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av ny bolig på eiendom gnr. 42 bnr. 22 den 03.03.2017.

Eiendom gnr. 42 bnr. 22 ligger i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNF-området) i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger også i strandsonen (100-metersbeltet) jfr. plan- og bygningsloven § 1-8.

Vedtaket om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 til fradeling av boligtomt og oppføring av ny bolig på eiendommen gnr. 42 bnr. 22 ble gitt den 14.09.2017 med vilkår om at

dispensasjonen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år fra vedtaksdato. Videre er det i vedtaket tatt forbehold om godkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av tiltaket/dispensasjonen før vedtaket gjør seg gjeldende.

Søknad om dispensasjon og dispensasjonsvedtak med tilhørende vedlegg ble sendt på høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune 14.09.2017. I høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ble det påpekt at Fylkesmannen skal få anledning til å uttale seg til dispensasjonssaken før det fattes vedtak jfr. plan- og bygningsloven § 19-1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag besluttet å ikke følge opp saken videre og saken ble ansett avsluttet.

Klager er blitt fakturert kr. 6210 for dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig jfr. Frøya kommune sine betalingssetser og gebyrregulativ for tjenester 2017.

Saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 6210 ble påklaget i innkommet klage av 04.10.2017. Klager anfører i hovedsak at saksbehandlingsgebyret fremstår urimelig, dette på grunn av lang saksbehandlingstid. Klager opplyser videre at han ikke er blitt orientert av kommunen om saken under saksbehandlingstiden.

Klager oversendte 12.01.2018 forespørsel om forventet behandlingstid av innkommet klage.

Bygningsmyndigheten informerte klager per brev den 15.01.2018 at klagen var mottatt og under behandling. Det ble opplyst om at klagen var forventet ferdigbehandlet i februar 2018.

Klageadgang:

Et saksbehandlingsgebyr vil i utgangspunktet være standardisert, og kan leses ut fra gebyrregulativet. Beregning av saksbehandlingsfristen, med eventuelle tidstillegg for supplering av søknaden, vil som hovedregel følge av et standardisert system, og vil dermed kunne ansees som en prosessledende beslutning, jfr. rundskriv H-13/04 pkt. 6. Prosessledende beslutninger kan ikke påklages.

I de tilfeller kommunens beslutning av saksbehandlingsfristen ikke har utgangspunkt i et standardisert system, eller kommunens beslutning på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristbegreningen er foretatt i den aktuelle sak bør gebyret kunne påklages jfr. rundskriv H-13/04.

Frøya kommune har per i dag ikke et standardisert system for beregning av fristen, med eventuelle tidstillegg for supplering av søknaden. Gebyret bør etter dette kunne påklages.

Klagers mulighet til å påklage saksbehandlingsgebyret i denne sak underbygges også av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper som legailitetsprinsippet som sier at offentlig myndighet ikke kan gripe inn overfor enkeltpersoner uten å ha hjemmel i lov, samt prinsippet om god forvaltningsskikk.

Klagefrist og klageinteresse:

Det er på det rene at klager har klageinteresse jfr. forvaltningsloven § 28.

Klage på gebyr ble mottatt hos kommunen tre uker etter at dispensasjonsvedtak ble oversendt klager. Det er nærliggende å tro at faktura for saksbehandlingsgebyret ble utstedt omtrent på samme tidspunkt som dispensasjonsvedtaket.

Det legges etter dette til grunn at klagen er innkommet rettidig jfr. forvaltningsloven § 29.

Rettslig utgangspunkt:

Betalingssetser og gebyrregulativ:

Frøya kommune sine betalingssetser og gebyrregulativ for tjenester 2017 punkt 5 angir betalingssetserne for reguleringssaker og dispensasjoner.

Saksbehandlingsgebyret for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder er kr. 20 700.

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag jfr. plan- og bygningsloven § 33-1.

Kommunestyret er det øverste kommunale organet. De treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak jfr. kommuneloven § 6.

I spesielle tilfeller kan planutvalget etter søknad redusere gebyret jfr. gebyrregulativet punkt 8 – 1.1.

Det har i administrasjonen vært en forståelse og praksis på at i de tilfeller administrasjonen ikke har informert søker om saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 20 700 for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder skal saksbehandlingsgebyret settes til kr. 6210.

Plan- og bygningsloven med underliggende regelverk:

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt til vedtak er sendt. Frist kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter jfr. plan- og bygningsloven § 19-1. Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig jfr. byggesaksforskriften § 7-4 bokstav a.

Underretning om ny frist må være sendt søker før utløp av tidligere fastsatt frist jfr. byggesaksforskriften § 7-4 bokstav b.

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde legg skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte firster eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreir virkningen av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtale eller forlengede frist overskrides jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Rådmannens vurdering:

Dispensasjonsvedtak ble fattet 28 uker etter at søknad om dispensasjon ble mottatt hos kommunen. Det foreligger ingen holdepunkter for at saksbehandlingsfristen på 12 uker kan ansees å være utsatt ved avtale eller på grunn av høringsrunde hos annen myndighet.

Saksbehandlingsfristen ble således overskridet med 16 uker.

Som følge av den interne forståelsen og praksis om at i de tilfeller søker ikke er informert om saksbehandlingsgebyret for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder som tilsvarer kr. 20 700, ble saksbehandlingsgebyret satt til kr. 6210.

Saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 6210 tilsvarer gebyrregulativets «behandlingsgebyr» som omfatter utlegg til saksbehandling, kopiering, utsending der det kreves, befarung fram til ferdig vedtak.

Det foreligger i denne sak ingen hjemmel for administrasjonen, herunder saksbehandlere å fastsette et annet saksbehandlingsgebyr enn det som fremgår av gebyrregulativet, så fremt det ikke er gitt vedtak fra planutvalget om reduksjon av saksbehandlingsgebyret jfr. gebyrregulativet punkt 8 – 1.1.

Det er i denne sak ikke gitt et vedtak fra planutvalget om reduksjon av saksbehandlingsgebyret.

Saksbehandlingsgebyret på kr. 6210 er således gitt uten hjemmel i gebyrregulativet eller vedtak, og er dermed uriktig.

Riktig saksbehandlingsgebyr er betalingssatsen for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF- områder er kr. 20 700.

Utgangspunktet for den videre beregningen etter byggesaksforskriften § 7-6 vil etter dette skje med bakgrunn i saksbehandlingsgebyret på kr. 20 700.

Ved overskridelse av tidsfristen skal kommunen som nevnt tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen overskrides jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Kommunen har selv ansvar for aktivt å redusere saksbehandlingsgebyret dersom saksbehandlingsfristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt saksbehandlingsgebyr. Slike tilbakebetalinger skal foretas så snart det er klart hvor lenge fristoversittelsen blir, som regel i forbindelse med at kommunen fatter vedtak i saken.

Rådmannen kan ikke se at det i denne sak er foretatt en reduksjon av saksbehandlingsgebyret på grunn av oversittet saksbehandlingsfrist.

Følgende beregning gjelder:

NOK. $20\,700 \cdot 0,25 \cdot 1 = 15\,525$ nok → 1 uke oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 \cdot 0,25 \cdot 2 = 10\,350$ nok → 2 uker oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 \cdot 0,25 \cdot 3 = 5\,175$ nok → 3 uker oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 \cdot 0,25 \cdot 4 = 0$ nok → 4 uker oversittet saksbehandlingsfrist

Saksbehandlingsgebyret blir ikke redusert mer enn 100%. Etter fire uker gjelder således ingen ytterligere saksjoner jfr. rundskriv H-13/04.

Klager skulle etter dette vært fakturert et saksbehandlingsgebyr tilsvarende kr. 0 for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder jfr. Frøya kommune sitt betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester 2017, jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Konklusjon:

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge, og at kommunen tilbakebetaler saksbehandlingsgebyret på kr. 6210 til klager.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.02.2018	16/2068	14/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Stian Aspaas Haugen	PLAN 1620201607	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
14/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018
/	Kommunestyret	

DETALJREGULERING - VEISAN 2

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 (planid: 1620201607), som vist på plankart datert 29.01.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 27.02.17.
2. Deler av reguleringsplanene Veisan, deler av gnr. 3, bnr. 10 vedtatt (planid: 1620200004) ikrafttredelsesdato 22.05.2008 som blir berørt av ny detaljregulering for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 og (planid: 1620201607) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 70/17

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Veisan med planbeskrivelse datert 27.02.17 plankart datert 13.07.17, og planbestemmelser datert 09.06.17 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004), ikrafttredelsesdato 28.01.2010, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Veisan 2 (planid 1620201607).

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.01.18
2. Planbestemmelser, datert 07.02.18
3. Planbeskrivelse, datert 27.02.17
4. ROS- analyse, datert 31.05.17
5. Sammendrag innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 27.02.17
2. Planforslag, datert 09.06.17

3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Miljøfaglig vurdering, datert 29.05.17

Saksopplysninger:

Aralet er en del av eldre eksisterende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, planid 1620200004. Hensikten med planarbeidet er å utvide felt A og felt B i eksisterende reguleringsplan med flere tomter. I tillegg ønsker tiltakshaver å oppdatere veitraseer og parkeringsplasser slik at de stemmer med slik de er bygget, samt justere plasseringen av tomter, naustområder og småbåthavn for å stemme bedre med dagens behov og topografien i området.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Veisan 2 er mottatt fra Kystplan, på vegne av Frøya Real Estate AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse og saksframlegg i sak 70/17 i Hovedutvalget for forvaltning (HFF), til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 5.

Hensikt med omreguleringen

Hensikten med plan er å utvide felt A og B i eksisterende reguleringsplan med flere tomter. Det er i tillegg behov for oppgradering av veitraseer og parkeringsplasser slik at de stemmer med det som er anlagt. Det fortas justeringer av blant annet naust og småbåthavn område, slik at disse samles.

Forhold til overordnede planer

Planområde ligger i eksisterende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004). Overordnet plan for område er kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende reguleringsplan:

- Planforslaget legger opp til tomter som varierer i størrelse, med noen som overstiger kravet til maks størrelse 800 m² i kommuneplanens arealdel.
- Gjeldende reguleringsplan setter krav til takvinkel på 32 til 37 grader på fritidsboliger. Planforslaget legger opp til 25 til 35 grader.
- Naustområde N1 og N2 i gjeldende plan flyttes og samlokaliseres lengre nord i nytt planforslag. Det etableres fellesområde i tilknytning til naustområde. Småbåthavn flyttet noe nordover.
- Det er lagt inn tre flere tomter i nytt planforslag, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Tomtene i felt A har endret plassering noe, da de ligger mer spredt.

Tomtene ligger i variert og kupert terreng, noe som er utfordrende med tanke på bebyggbarheten på alle tomtene. De fleste tomtene er redusert sammenlignet med tidligere innsendte planforslag. Rådmannen anser de fremlagte tomtene som akseptable, slik de framgår av planforslaget.

Det er gjort endringer i krav til takvinkel fra gjeldende reguleringsplan. Ny bestemmelse er mer fleksibel, mer arealeffektiv og medfører ikke store forskjeller sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Naustområde N1 og N2 er flyttet og samlokalisert sammenlignet med gjeldende planforslag. Samlet område er flyttet noe nordover sammen med småbåthavn. Det ble gitt godkjenning til utlegg av flytebrygge den 29.05.14 i henhold til gjeldende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004). Flytting av naustområde i henhold til planforslag medfører en noe bedre terrengmessig plassering av naust.

Framlagte planforslag har tre flere tomter sammenlignet med gjeldende plan. Angitte tomter, særlig i felt A er også endret noe. Felt A er i gjeldende plan mer kompakt og samlet, mens det i planforslag er lagt opp til en mer spredt bebyggelse. Endring av tomteplassering er gjort på grunn av terreng og veisystem.

Forhold knyttet mot Plan- og bygningsloven § 1-8 og byggegrenser mot sjø.

Rådmann har i forslag til detaljreguleringsplan valgt å innarbeide bestemmelse 3.1.a, som sier at «Byggegrense er i formålsgrensen dersom annet ikke er angitt i reguleringskartet.» Rådmann mener man har ivarett de hensyn man skal, ved at det også er definert en byggegrense langs med sjø, som i hovedsak går langs med formålsgrensen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 70/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Planbestemmelser er revidert etter høring og offentlig ettersyn. Se punkt 3.1.d, 4.1.i, 4.2.f og 6.2.b
- Det er lagt inn byggegrenser mot og i sjø i plankart

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

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenestoområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 23.11.17:

Foreslåtte endringer synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planforslaget. 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.

Rådmannens kommentar:

Det er lagt inn bestemmelse i plan som sikrer at arbeid skal stanses dersom det oppdages mulige fredete kulturminner. Se planbestemmelse § 3.2.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 05.10.17:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning.

Uttalelse fra Kystverket, 04.10.17:

1. Kystverket har fått til første gangs behandling, en for oss ikke varslet reguleringsplan til offentlig høring.
2. Kystverket minner om at etablering av Småbåthavner er søknadspliktige tiltak, jf. havne- og farvannsloven § 27 og krever således tillatelse av kommunen. En vil i denne sammenheng peke på planbeskrivelsens mange kommentarer omkring mulig etablering av småbåthavn, uten at dette er nedfelt i selve planutforming.
3. Kystverket kan heller ikke se at reguleringen vil medføre uforutsatte eller negative konsekvenser for de interesserte vi er satt til å ivareta og har derfor ingen ytterligere merknader til planarbeidet. For vår del kan planen med bestemmelse egengodkjennes som forelagt.

Rådmannens kommentar:

1. Planforslag ble ikke varslet ved melding om oppstart av planarbeid. Frøya kommune beklager dette.
2. Det er avsatt område for småbåthavn i plankart, samtidig som det er satt egne bestemmelsert til hvordan denne skal være, jf. bestemmelse § 7.1, a til d.
3. Tas til etterretning.

Uttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 24.10.17:

1. I planbeskrivelsen går det korrekt fram at området er markert med høy aktsomhet for radon og at forbyggende tiltak må gjøres. Dette kunne med fordel ha vært tatt inn som et eget punkt i planbestemmelsene, med spesifisering av at radonkravet også gjelder for fritidsboliger.
2. Når det gjelder naustbebyggelse minner vi om at det må tas høyde for stormflo, ekstremvær og havnivåstigning. Planbestemmelsene kunne med fordel ha inneholdt en nærmere beskrivelse av krav til plassering av naustene med kotehøyde slik at dette blir mer tydelig.

Rådmannens kommentar:

1. Det er tatt inn eget punkt i bestemmelse § 4.1, punkt i) angående radon.

2. Det er ikke satt krav til kotehøyde for plassering av naust. Det er lagt til bestemmelse f) i § 4.2 som skal sikre bygningsdeler under kote +3.

Uttalelse Eldreråd, 18.10.17:

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning

Uttalelse Kommunalt brukerråd, 18.10.17

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

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning

Innsigelser

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

Konsekvensutredning

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

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene medfører i liten grad store endringer for planforslaget. Det er foretatt noen små justeringer som fremgår av kommentarer under *endring etter førstegangsbehandling*.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Nytt planforslag innebærer at det legges til rette for noen flere frittsboligtomter, ny veiføring og flytting av småbåthavn. Slik rådmannen vurderer det så har man kommet fram til en bedre løsning med tanke på landskaps- og terrengtilpassning i område. Planforslaget retter også opp i veitrase som det er gitt dispensasjon på tidligere.

De endringer som er foretatt i planforslag er basert på merknader innkommet i under høring og offentlig ettersyn.

I henhold til ovenstående foreslår rådmannen følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 (planid: 1620201607), som vist på plankart datert 29.01.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 27.02.17.

Forhold til overordna planverk:

Delendring i eksisterende plan Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004)

Økonomiske konsekvenser:

Vil medføre kostnader knyttet til drift og framlegging av vannledning. Planlagte renseanlegg vil ved eventuell kommunal overtakelse medføre driftskostnader.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 16/2824	Sak nr: 15/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201604	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
72/17	Hovedutvalg for forvaltning	17.08.2017
15/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018
/	Kommunestyret	

DETALJREGULERINGSPLAN VIKAN NÆRINGSOMRÅDE

Forslag til vedtak:

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

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 72/17

Vedtak:

- Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Vikan næringsområde med planbeskrivelse datert 11.05.17 og plankart og planbestemmelser datert 05.07.17 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
- Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer

Enstemmig.

Vedlegg:

- Plankart, datert 07.02.2018
- Planbestemmelser, datert 07.02.2018
- Planbeskrivelse, datert 11.05.2017
- ROS- analyse
- Innkomne merknader samlet

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

- Planforslag, datert 27.02.17
- Planforslag, datert 09.06.17
- Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
- Merknader varsel om planoppstart
- VA- skisse
- Nottat forurrensing
- Ortofoto med reguleringsplan

Saksopplysninger:

Planområdet ligger ved Vikasundet, nord på Frøya. Det har vært næringsvirksomhet på eiendommen i lengre tid, blant annet har Frøytang drevet tangfabrikk på området. Næringsaktiviteten har vært trappet opp i den senere tid. Område for øvrig består av spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse. Nord for område er det et lite steinbrudd fra tidligere som ikke er i bruk.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av tiltakshaver Per Wågø AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Vikan Næringsområde

Hensikt med regulering

Hensikt med plan er å utvide næringsområdet Vikan på Frøya. Område brukes i dag som havn for flere fiskebåter i område. Næringsområde skal inneholde lagerplass for fiskere og et verksted. Det er også ønskelig på sikt å kunne sette opp flere lagerbygg. Det er også tatt inn i plan et område som brukes til kontor/utleie, og det er tenkt regulert inn et område for bolig. Havneområde ute i sjø skal brukes til både fiskebåter og fritidsbåter.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget ligger i kommuneplanens arealdel (planid 1620200903), med arealer avsatt til Næring, LNF og Småbåthavn. Planforslaget foreslår følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Områdene foreslått til Boligbebyggelse (1110), og Næringsbebyggelse (1300) N2, er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF.
- Områdene for Havneområde i sjø (6220) og Småbåthavn (6230), strekker seg noe lengre utover enn angitte småbåthavnområde i kommuneplanens arealdel.

Næringsområde som omfatter N2 og utvidelse av N1 nordover ligger i et område som i dag allerede er opparbeidet og tatt i bruk som næringsområde. På N2 er det i dag etablert bebyggelse. Utvidelsen av N1 i LNF område består av en eldre oljetank og et ellers opparbeidet næringsområde. Det legges til rette for at det kan foretas noe fylling ut i sjø her.

Område avsatt til bolig er i dag et avsluttet steinbrudd som brukes til lagring av diverse løsørejenstander. I likt med utvidelsen av næringsområde bærer dette preg av å være i stor grad opparbeidet og i bruk. Rådmann har vurdert dette område opp imot uttalelsene som er innkommet fra sektormyndigheter, se vedlegg 00 og kommentar senere i saksframlegg.

Formålsområdene ut i sjø er dratt noe lengre enn det som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Dette område er også i stor grad i dag benyttet til diverse skipstrafikk inn og ut fra planområde. Det er også anlagt to flytebryggeanlegg. Sjøområdene er delt inn to ulike formålsområder, småbåthavn og havneområde i sjø avsatt i plan er i stor grad en presisering av dagens bruk.

Forhold knyttet mot Plan- og bygningsloven § 1-8 og byggegrenser mot sjø.

Det er innarbeidet byggegrense mot sjø i plankart. Byggegrense vil i all hovedsak gå langs med formålsgrensen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 72/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 12.09.17 til 27.10.17

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Det er lagt inn byggegrenser mot og i sjø, i plankart

- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.
 - 4.1.f er ny bestemmelse:
Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for evt. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Bolig skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
 - 4.1.h er revidert:
Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med pil. Avkjørsel vil kunne avvike hvis tiltakshaver kan påvise at dette er mer hensiktsmessig med tanke på sikt, trafikkavvikling og sikkerhet.
 - 4.2.a er tilføyd:
... lager og nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næringsvirksomhet. Lagervirksomhet tillates bare i tilknytning til næring på stedet.
 - 4.2.c er ny bestemmelse.
Utnyttelsesgrad BYA: maks. 50% innenfor angitte byggegrense.
 - 4.2.a er tilføyd
Bygg kan rives og gjenoppbygges i henhold til bestemmelser satt for område N2.
 - 4.2.e er revidert:
Det skal opparbeides uteoppholdsområder skjermet fra N1 og kjørevei.
 - 6.2.b er revidert i henhold til planbeskrivelse med tanke på antall båtplasser:
I området tillates det lagt ut flytebrygger. Det tillates etablert opp til 30 båtplasser. Eksakt omfang og plassering avklares i byggesak

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

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:

1. Området er sterkt preget av eksisterende inngrep. Planarbeidet synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftinteresser.
2. En av hovedhensiktene med en reguleringsplan er å unngå fremtidige konflikter. Ut fra overnevnte fremstår det som en dårlig løsning å tillate en ny boligtomt umiddelbart inntil et industriområde. En evt. ny boligtomt bør i stedet henvises til området som er avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel, vest for Vikasundvegen.
Ingen vilkår for egengodkjenning, men boligtomta bør tas ut av planen.
3. 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.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftinteresser
2. Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.
3. Ok, se bestemmelse § 3.2 vedrørende dette.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 26.10.17:

1. Nord for planområdet ligger det en hensynssone for Vikasund helhetlige kulturlandskap. Planforslaget er vurdert til å ikke ha noen virkninger for dette kulturlandskapsområdet. Vi kan heller ikke se at forslaget vil medføre andre landbruksmessige konsekvenser, og har på denne bakgrunn ingen innvendinger i saken.
2. Etablering av bolig vil medføre nye inngrep, og det åpnes form at terrenget kan planeres ned til ca. 10 moh. For å unngå store inngrep i områdene helt ned mot sjøen bør den foreslåtte boligeiendommen flyttes til oversida av veggen.

For å unngå store inngrep i områdene helt ned mot sjøen bør den foreslåtte boligeiendommen flyttes til oversida av veien.

3. Når det gjelder forurenset grunn vises til at det av planbeskrivelsens pkt. 5.2 framgår at det «ikke anses som usannsynlig at det kan forekomme forurensning i grunnen», og at det tidligere har vært lekkasje på en dieseltank i området. Det må vurderes om det skal stilles krav om undersøkelser og utarbeiding av en tiltaksplan for området. Fylkesmannen viser her til forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", hvor det stilles krav om tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. En planbestemmelse om at «dersom det ved utfylling i sjø oppdages forurensning i grunnen ...» er etter Fylkesmannens vurdering ikke tilstrekkelig i denne saken.

Det må vurderes om det skal stilles krav om undersøkelser av forurenset grunn og utarbeiding av en tiltaksplan for området.

Rådmannens kommentar:

1. *Ok, planforslag vil ha ingen påvirkning på nærliggende kulturlandskap eller ha landbruksmessige konsekvenser.*
2. *Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.*

Det innarbeides bestemmelse som stiller krav til undersøkelse og utarbeiding av tiltaksplan.

Statens vegvesen, 05.10.17:

1. Statens vegvesen fraråder at det reguleres til bolig her, med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Eiendommen er pr i dag ikke bebygd med bolig, og er regulert til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Vi mener at boligbygging bør legges til områder hvor det er tillatt i overordnet plan, fremfor å regulere en og en boligtomt.

Område for bolig tas ut av planen, med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Rådmannens kommentar:

1. Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.

Kystverket, 11.10.17

1. Vedlagte planforslag, vil etter Kystverket sin oppfatning, ha liten eller ingen virkning på statlige anlegg, installasjoner eller Kystverkets ansvarsfelt.
2. Kystverket kan heller ikke se at reguleringen vil medføre utforutsatte eller negative konsekvenser for de interesserte vi er satt til å ivareta og har derfor ingen ytterligere merknader til planarbeidet. For vår del kan planen med bestemmelser eegengodkjennes som forelagt.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag har ingen påvirkning
2. Ok, plan kan eegengodkjennes

Eldrerådet, 18.10.17

1. Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader

Kommunalt brukerråd, 18.10.17

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

Rådmannens kommentar:

1. Skal ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK 17)

Angående bolig:

I merknadene fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, Sør- Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen er det angitt foreslåtte boligtomt bør flyttes til den andre siden av veien da det ikke er ønskelig med boligbygging i områder ikke avsatt i plan, inngrep helt ned mot sjø, i nærhet av næringsområde og det henvises til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Rådmann er enig i at man i utgangspunktet skal plassere boliger i områder avsatt til formålet. Allikevel er rådmann sammen med tiltakshaver enig i at foreslåtte bolig på flere punkter kan tillates.

Område bærer i dag sterkt preg av å ha bebyggelse tett på og i nærhet av sjøen. Dette med balt annet fritidsboliger og helårsboliger. Bolig vil også plassere seg i nærheten av etablerte næringsområde, samtidig som topografien i område tilsier at adgangen ned mot sjø gjør det umulig med alminnelig ferdsel. For å bøte på eventuelle problemer knyttet mot støy, så er det tatt forbehold mot dette i bestemmelse 4.1.f.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal sørge for at kommunen godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte tettsteder. Det presiseres også at praktisering av retningslinjene må tilpasses lokale forhold. Etablering av bolig her medfører ikke at kommune åpner for nye tiltak i et område som ikke er bebygd eller ikke har tilgang på kollektivtransport. Det er ikke etablert fortau eller gang- og sykkelvei i område, men dette vil heller ikke stille seg annerledes om bolig hadde blitt etablert i nærliggende LNF FB4 område.

Innsigelser

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

Konsekvensutredning

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

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene medfører i liten grad store endringer for planforslaget. Det er foretatt noen små justeringer som fremgår av kommentarer under *endring etter førstegangsbehandling*. Det er i hovedsak planbestemmelsene det er gjort endringer i. Det er i tillegg lagt inn byggegrense mot og i sjø i plankartet. Forhold knyttet til etablering av bolig slik det framgår av planforslaget er svart ut.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag innebærer en næringsetablering som vil styrke lokalt næringsliv, legge til rette for relatert næringsvirksomhet og bidra med nye arbeidsplasser i kommunen.

Framlagte planforslag innebærer i hovedsak en detaljregulering av eksisterende bruk i område, med unntak av boligområde. Slik rådmann vurderer det så er det positivt med klargjøring av bruken av område, både til lands og til sjø. Planforslaget vil ikke medføre en forringelse av område som helhet.

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

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

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til LNF, Småbåthavn og Næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Vil medføre kostnader knyttet til drift og framlegging av vannledning. Planlagte renseanlegg vil ved eventuell kommunal overtakelse medføre driftskostnader.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.02.2018	17/3110	16/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Stian Aspaas Haugen	PLAN 1620201704	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
16/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMARVIK GRAVPLASS

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704), med planbeskrivelse datert 26.01.18 plankart datert 26.01.18, og planbestemmelser datert 26.01.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedlegg:

1. Plankart, datert, 26.01.18
2. Planbestemmelser, datert, 26.01.18
3. Planbeskrivelse, datert, 26.01.18
4. ROS- analyse, datert, 11.01.18
5. Rapport grunnundersøkelser
6. Rapport arkeologiske utgravninger
7. Innkomne merknader samlet, datert
8. Illustrasjonsplan, utleveres i møte

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:

Planforslaget

ON Arkitekter og Ingeniører AS har på vegne av Frøya Kommune utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704).

Hensikt med regulering

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utvidelse av Nordhammarvika gravplass. Utvidelsen skal sikre nødvendig fremtidig areal for gravplassen, samt avsette tilstrekkelig med parkeringsplasser. Det er også tenkt at område skal fungere som utfartspunkt til marka.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Gravplassen ligger inntil fylkesveg 714, mellom Hamarvika og Sistranda. Øst for gravplassen, på den andre siden av fylkesveien ligger Nordhamarvik Industriområde (planid: 1620200806). Ellers ligger gravplassen landlig til og markaområdene rundt brukes mye til friluftsliv. Planområdet har atkomst og regulert gang- og sykkelvei fra fylkesveg 714 via reguleringsplan for Nordhamarvik Industriområdet.

Forhold til overordnede planer, gjeldende reguleringsplan(er)

Planområdet er i Kommunedelplanen for Sistranda (planid: 1620200903) avsatt til grav- og urnelund LNF. Planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i Kommunedelplanen for Sistranda.

Nordhamarvik Industriområde (planid: 1620200806)

Øst for planområde ligger Nordhamarvik Industriområde sist vedtatt med endringer den 20.06.2013. Planforslagene vil ikke overlappe og innregulerte avkjørsel i denne plan benyttes. Det er også innregulert gang- og sykkelvei her, som i dag slutter på gnr. 22, bnr. 9.

Innkommne merknader til planoppstart

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 10.11.2017. Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 17.11.17 i avisa Hitra - Frøya og på kommunens nettside. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet med brev. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til den 20.12.17.

Statens vegvesen:

Vegvesenet har ingen merknader til oppstartsvarselet.

Kommentar: Ok, ingen merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen skriver at planforslaget ikke vil komme i konflikt med kjente naturmangfold- eller friluftslivsverdier. Påpeker at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Forutsetter at det gjennomføres en ROS-analyse og at denne skal godkjennes av kommunen.

Kommentar: Tas til etterretning. Planbeskrivelsen gjør rede for arealmessige konsekvenser for landbruket, samt konsekvenser for naturmangfold. ROS- analyse er utarbeidet, gjennomgått og godkjent av kommunen.

Sør Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen viser til at forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og ikke ser ut til å komme i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser.

Det settes vilkår for egengodkjenning at gravhaug med id 45675 innenfor planområdet må merkes i plankartet som hensynssone og det må tas inn en bestemmelse under hensynssone.

Kommentar: Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i deler av planområdet, se for øvrig pkt. 4.3 Kulturminner. Vilkår for egengodkjenning er fulgt opp i planforslaget ved at det er avsatt båndleggingsområde rundt gravhaug med id 45675. Det er for øvrig avsatt en større hensynssone i tilknytning til gravhaugen, og hvor det ikke er foretatt arkeologiske registreringer.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 49,3 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Grav- og urnelund	24 979 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	66 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	360 m ²
Parkeringsplasser	2 128 m ²
LNFR-område	
LNFR-areal for nødvendig tiltak for LNFR	21 792 m ²
TOTALT	49 325 m²

Område avsatt for grav- og urnelund er det område avsatt til i kommuneplanens arealdel. Areal for parkering er avsatt som eget område for å sammenfalle med hva som tiltenkt som utfarts- og turområde.

Planområde består også av et større område avsatt til LNF og hensynssone- bevaring kulturmiljø. Dette område er avsatt for å hindre framtidige tiltak i et område som regnes som interessant kulturminnemyndigheten. Det er her forslått en bestemmelse som sikrer at eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt, og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Planområde vil ikke berøre beite- og landbruksareal.

Den eneste bebyggelsen på gravplassen i dag er klokketårnet. Det er innenfor planområde åpnet for at man kan anlegge driftsområde i tilknytning til grav- og urnelunden. Plassering av driftsområde med nødvendige fasiliteter skal detaljprosjektertes i forbindelse med byggesaken.

Planområde er prosjektert for ca. 900 grav- og urnelunds plasser i et 40- 50 års perspektiv, basert på en foreløpig behovsanalyse. Det er jobbet ut ifra en fordeling på 400 kisteplasser i første trinn, med 100 i utvidelsesområde. Det er i tillegg avsatt runst plasser til «andre». For urneplasser er det satt av for 338 stk og 16 anonyme urneplasser, til sammen 354 stk. Det er i de beregningene også hensyntatt gjenbruk.

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Område er i dag en allerede etablert gravplass med parkering m. mer. Nytt planforslag innebærer en vesentlig utvidelse. Gravplassen blir godt synlig fra fylkesveien og det vil være viktig at det sikres en god estetisk kvalitet på gravplassen jfr. planbestemmelsene. Det er også tatt ned en del vegetasjon som tidligere har skjermet område. Ved opparbeidelse av ny gravplass er det tenkt ny beplantning og revegetasjon. Det er også muligheter for etablering av jordvoll langs med parkeringsplass for skjerming og støydemping fra FV. 714.

Transport, trafikk og trafiksikkerhet:

Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien skal benyttes. Regulerte frisiktsoner skal ryddes og «kvalitetssikres» slik at de er ihht. Vegvesenets normer. Det er regulert gang- og sykkelvei forbi område i reguleringsplan Nordhamarvik Industriområde (planid: 1620200806). Denne må opparbeides for sikre trafiksikker framkommelighet for myke trafikanter. Det er ikke lagt til rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gang- og sykkelvei i forbindelse med gravplassen.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Det er registrert ansvarsarter like ved avkjørselen inn til området. Temaet er videre omtalt i ROS-analysen. Planforslag er vurdert til å videre ikke ha noen konsekvenser for biologisk mangfold og naturmiljø. Opparbeidelse av gravplass vil kunne skape nye habitat for andre arter.

Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftslivinteresser. Parkeringsplass er ment slik at denne kan brukes som utfartsområde til markaområdene, slik at disse kan bedre benyttes som turmål for allmennheten. Videre skal det tilrettelegges for at det skal gå an å krysse gravplassen for å komme til stier som går videre ut i marka.

Det er tenkt opparbeidet sti fram til gravhaug fra gravplassen. Trase er ikke bestemt.

Kulturminner:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologisk undersøkelse av planområdet, og det ble ikke påvist funn i områdene undersøkt. Innenfor planområdet er det registrert en gravhaug med id 45675 i kulturminnedatabasen Askeladden. Denne vil bli i hensyntatt ved at gravplassen med tilhørende buffersone reguleres som hensynssoner.

Støy og støv:

Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien skal benyttes. Regulerte frisiktsoner skal ryddes og «kvalitetssikres» slik at de er ihht. Vegvesenets normer.

Som det fremgår av ROS-analysen ligger østre del av planområdet innenfor gul støysone langs fylkesveien. Det er ikke tenkt videre tiltak knyttet opp imot støyreducerende tiltak i planforslaget.

Teknisk infrastruktur:

Det er ikke fremlagt strøm og VA i området i dag. Gang- og sykkelvei er regulert i tilgrensende reguleringsplan for Nordhamarvik industriområde, men denne er ikke opparbeidet.

Strøm og vanntilførsel skal legges frem i området, og i forbindelse med igangsetting av tiltak skal det utarbeides VA-plan for området.

Konsekvensutredning

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

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7).

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Planområdet ligger åpent til med mye torv og myr. Det er noe yngre furuskog nærmest fylkesveien. Det er registrert ansvarsarter like ved avkjørselen inn til området. Ifølge Miljøstatus.no er følgende ansvarsarter registrert: havørn, dvergfalk, bergirisk, furukorsnebb, gråtrost, teist og svartand.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er først og fremst under anleggsarbeidet at ansvarsartene vurderes å bli berørt.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Dette tiltaket innebærer at eksisterende gravplass utvides. Innen oppdragsområdet vurderes den samlede belastningen på økosystemet å bli omtrent som før, etter at tiltaket er gjennomført.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene. Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder

Samlet vurdering:

Arealene for utvidelse av kirkegården ble lagt inn i kommunedelplanen for Sistranda arealdel i 2009. Hele området er avsatt til formålet grav- og urnelund. Området er i tillegg avsatt med hensynssone- bevaring kulturmiljø. Adkomst og parkering sikres også gjennom planen.

Det er tidligere foretatt arkeologiske utgravninger, da områdene rundt gravhaugen er regnet som arkeologisk interessante. Det ble ikke gjort funn under utgravingene. Rådmann mener områdene avsatt til bevaring av hensynssone- bevaring kulturmiljø ivaretar eventuelle kulturminne hensyn og interesser som skulle være i område, samtidig som sikrer et område rundt gravhaugen mot framtidig inngrep.

Frøya kommune har i dag et stort behov for flere grav- og urneplasser. Planområde har avsatt et større område som i et 40 års perspektiv skal dekke behovet for grav- og urneplasser. Det er tillegg i nord avsatt et område både i vest og i nord for framtidig utvidelse. Planforslaget ivaretar kommunens behov tilstrekkelig.

Rådmann mener fremlagte planforslag er av god kvalitet og anbefaler at detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704) legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Forhold til overordna planverk:

Grav- og urnelund og LNF i Kommunedelplan for Sistranda (planid:1620200903).

Økonomiske konsekvenser:

Gravplass vil medføre kostnader ved både opparbeidelse og drift og vedlikehold. Det er planlagt framlagt både strøm og VA- anlegg til planområde. Kostnader er enda ikke klare.

Investeringsbudsjett vedtatt i kommunestyret 14.12.17, sak 141/17. Viser avsetning til prosjektet i henholdsvis 2017 og 2018.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.02.2018	Arkivsaksnr: 18/397	Sak nr: 17/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
17/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/396

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 18.01.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 18.01.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 18.01.18.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3408

Arkiv: GNR 23/28

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 23 BNR 28 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelse pbl. § 1-8 for tiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjø, for utvidelse av areal til forretningsformål på Gnr. 23, bnr. 28 som omsøkt i henhold til dispensasjonssøknad mottatt kommunen 19.01.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-8 eller formålsbestemmelsene i planen, samt at fordelene er klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.
3. Det er et vilkår for dispensasjonen at det er gjennomført endring av reguleringsplan Siholmen Myratangen (planid. 1620200804) med byggegrense mot sjø før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 22.01.2018
2. Søknad om tiltak, mottatt 22.12.2017
3. Situasjonsplan
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Det vises til søknad om utbygging av Coop Extra-butikk på Gnr. 23, Bnr 28. mottatt her 22.12.2017 (vedlegg 2). De søker videre om dispensasjon, i brev mottatt 22.01.2018 (vedlegg 1), om å bygge innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Det er i aktuell plan for området ikke regulert for byggegrense mot sjø, og må dermed ikke i tråd jfr. pbl. § 8-1.

Omsøkte tiltak ligger i et område regulert til forretning/kontorer.

Det er allerede fotavtrykk i deler av området der det er planlagt utbygging da butikken bruker området som en utedel om sommeren når de selger utemøbler/planter osv. (vedlegg) x. Tiltaket vil ligge over denne grunnen da østsiden er en etasje lavere en vestsiden, og tiltaket kun beløper seg på utbygging av 1. etg.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. De følger av pbl. § 12-4 at reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innen planens område.

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

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område regulert til forretning/kontorer.

Området der det er planlagt utbygging er allerede opparbeidet, da butikken i dag bruker området som salgssted om sommeren når de selger utemøbler/planter osv. Omsøkte tiltak vil være en utvidelse av eksisterende bebyggelse i samme høyde.

Søker begrunner søknaden med at formålsområde er avsatt til forretning og at tiltaket vil være i tråd med dette. Søker skriver videre at bygget vil passe godt til eksisterende bygg, og omkringliggende bebyggelse.

Det opplyses om det ikke er kommet inn noen merknader i saken.

I brev utsendt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet til fylkesmennene den 08.03.17, er det informert om endret tolkning av bestemmelsen i pbl .§ 1-8. Byggeforsbudet vil gjelde for byggeområder i alle eldre reguleringsplaner uten byggegrense. Bygging innenfor planer kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

I reguleringsplanen for Siholmen Myratangen er det ikke satt byggegrense mot sjø, og tiltaket er følgelig ikke i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, herunder pbl. § 1-8.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er som nevnt begrenset, og § 19-2 annet ledd gir anvisning på to vilkår kumulative vilkår som må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

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

Området hvor utvidelse av bygg omsøkes er i sin helhet privatisert og opparbeidet som nærings og butikkareal. Området bærer også preg av en del utendørs lagring og mindre bebyggelse. Deler av område er også inngjerdet for at uvedkomne ikke skal ha adgang til stedet.

Plan- og bygningsloven § 1-8 oppstiller forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag og det er lagt strenge føringer for hva som kan tillates innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen. I dette tilfellet kan ikke rådmannen se at de hensyn pbl. § 1- 8 er satt til å ivareta gjør seg gjeldende med særlig styrke med bakgrunn i beskrivelsen over. Næringsområde er privatisert og allerede opparbeidet. Det er i tillegg avsatt et område for en sti langs strandkanten i forkant av avsatte næringsområde. Med dette vurder rådmannen at de allmenne interesser vil være ivaretatt, uavhengig av det omsøkte tiltaket.

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

Rådmannen vurderer at en gitt dispensasjon vil legitimere formålet bak reguleringsplanen for Siholmen Myratangen og vil tilrettelegge for en vekst i forretningsnæringen som er økende i sentrum. Utbygger vil også bevare byggets form og det lokale preget som kjennetegner bygget i dag, og som man finner igjen flere steder i lokalmiljøet. Hensynet bak avsatte næringsområde er å nettopp sikre den type utbygging som her er omsøkt. Rådmannen vurderer det som en viktig fordel at bebyggelse utvides og får eksisterende ute- og lagringsområde mot sjøsiden innomhus, slik at område kan oppleves mer ryddig og vedlikeholdt. Rådmannen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene ut i fra en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, men at det stilles vilkår for tillatelsen at det gjennomføres en endring av reguleringsplanen for Siholmen Myratangen (planid. 1620200804) med byggegrense mot sjø før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 16/3335

Arkiv: GNR 21/320

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 320 KLAGE DISPENSASJON FRADELING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 16.03.2017, sak 28/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 31.03.2017
2. Melding om vedtak, 23.03.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 16.03.2017
4. Dispensasjonssøknad, 15.11.2016
5. Brev, datert 22.12.2016
6. Landbruksfaglig uttalelse, 07.03.2017
7. Utsnitt kommuneplan med reguleringsplan Beinskardet
8. Ortofoto og grunnkart med turstier inntegnet

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte ved brev 15.11.2016 på vegne av Mats Ove Bremnes om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling av boligtomt på eiendommen gnr. 21 bnr. 320. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 16.03.2017, som sak 28/17. Hovedutvalget avslo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt til Advokatfirmaet Stokholm Svendsen ved brev 23.03.2017. Advokatfullmektig Lam har på vegne av Mats Ove Bremnes påklaget vedtaket ved brev 31.03.2017.

Klagen:

I klagen anføres at turstien som går over omsøkte areal tidligere er sett bort fra av kommunen da det ble innvilget dispensasjon for nabotomten i arkivsak 14/1162. Denne turstien går akkurat inn på omsøkte tomt med rundt én meter, mens den går rett gjennom nabotomten som det er gitt dispensasjon for. Videre anføres at det er to andre tilganger til det samme friluftsområdet, slik at tilgangen til utmarken ikke vil bli endret ved omsøkte tiltak. Tiltaket vil derved ikke skape noen økt hindring for friluftslivet og vil ikke privatisere området mer enn

dagens situasjon. Dersom det er ønskelig, kan dispensasjon gis på vilkår om at tomten justeres ved oppmåling, slik at turvegen ikke berøres.

Videre vises det i klagen til at det i samråd med hjemmelshaver til nabotomten det er gitt dispensasjon for vil etableres felles avkjørsel for omsøkte tomt og nabotomten fra veg som i reguleringsplanen for Beinskardet er regulert til gangveg, samt at det vil være mulig å koble seg til nabotomtens avløp, kloakk og lignende. Til rådmannens merknader om at fradeling av nabotomten fortsatt ikke er gjennomført, vises det til at dette skyldes at reguleringsendring fra gangveg til felles atkomst ennå ikke er vedtatt, samt at den kommunale utbyggingen av den aktuelle delen av Beinskardet boligfelt er forsinket, herunder etablering av infrastruktur. Det er ikke grunnlag for å se bort fra saken der det er gitt dispensasjon for nabotomten, selv om fradeling der ennå ikke er gjennomført. Klager gjør oppmerksom på at det ble gitt dispensasjon for fradeling av nabotomten på vilkår om at utbygger måtte gå i dialog med kommunen angående veg, vann og avløp.

Klager anfører at det ikke er grunnlag for å behandle omsøkte fradeling annerledes enn nabotomten hvor dispensasjon ble innvilget, da de to sakene i all hovedsak er like. Det er i begge tilfeller søkt om fradeling til boligformål, arealet i de to sakene er omtrent like stort, plasseringen er tilnærmet lik og tomtene ligger i samme planområde. Ved vurderingen av veg og teknisk infrastruktur kan kommunen som nevnt ikke se bort fra fradelingen som er innvilget på nabotomten. Det er for øvrig ikke noe til hinder for at omsøkte tomt kan knytte seg til den vegløsningen som kommunen har foreslått overfor utbygger av nabotomten, uansett om nabotomten tilknytter seg denne eller ikke. Et avslag på omsøkte fradeling vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

Da hensynene bak planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt og fordelene klart vil overstige ulempene, bør det innvilges dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder hensynet til landskapsmessige kvaliteter og landskapsbildet, inngår søker gjerne i dialog med kommunen om dette, eventuelt i samråd med utbygger av nabotomten.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Arealet som søkes fradelt er i kommunedelplan for Sistranda av 25.06.2009 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til kommunedelplanen § 4.2.a. Omsøkte tomt søkes fradelt til boligformål og er dermed i strid med LNF-formålet, slik at en tillatelse er avhengig av at det gis dispensasjon fra kommunedelplanen. Det omsøkte arealet grenser videre til reguleringsplan for Beinskardet boligområde av 29.10.2009. Arealet som grenser mot omsøkte tomt er i reguleringsplanen regulert til friområde.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis

dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilrårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilrårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 16.03.2017 sak 28/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for fradeling til boligtomt på eiendommen gnr. 21 bnr. 320.

Vedtaket lyder:

1. *Det gis ikke dispensasjon til fradeling av boligtomt og oppføring av bolig på gnr. 21, bnr. 320 som omsøkt*
2. *Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, og at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Rådmannen legger til grunn at det særlig er natur- og friluftinteresser som gjør seg gjeldende i området hvor tomten søkes fradelt, og at det ikke er landbruksinteresser i området som bør ivaretas, jf. landbruksfaglig uttalelse av 07.03.2017. Fra saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017 hitsettes følgende:

«Rådmannen vil her peke på at i dag ser ut som om det går en turvei gjennom omsøkte tomt. Denne framkommer av grunnkart og ortofoto, vedlegg 5. Rådmannen viser til at det er uheldig at man eventuelt vil komme til å bygge ned turstier og utfartsområder, da disse er viktige for folkehelse og tilgang på utmark. Omsøkte tiltak vil også være med på å privatisere nærutfartsområdene. På bakgrunn av ovennevnte mener rådmannen at omsøkte tiltak vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen og hensynet i lovens formålsbestemmelse.»

Selv om turstien som går gjennom omsøkte tomt som påpekt av klager vil bli brutt ved utbygging av nabotomten som er tillatt fradelt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at en dispensasjon for en boligtomt som omsøkt vil være med på å privatisere nærutfartsområdet for beboere i boligfeltet.

I saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017 heter det videre:

«Ny boligbygging bør skje etter allerede planavklarte områder. Gjennom prosesser på overordnet nivå, kommuneplan og kommunedelplan, så er det avsatt boligområder. Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommuneplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen. Det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. Kommunedelplanen er utarbeidet sammen med kommunens innbyggere, regionale og statlige etater, gjennom en demokratisk prosess hvor omfang og lokalisering av utbyggingsområder er definert og utredet. Rådmannen mener det er meget uheldig om man skal gå bort ifra kommunedelplanen som førende dokument, og tillate boliger i områder som ikke er avsatt til formålet. Boligtomten grenser også til reguleringsplan for Beinskardet. Rådmannen mener at det på bakgrunn av dette vil være meget uheldig å dispensere, fordi det vil være med å undergrave reguleringsplanen som planverktøy.» Rådmannen fastholder dette.

En fradeling som omsøkt vurderes etter dette å sette vesentlig til side de hensyn LNF-formålet og lovens formålsbestemmelse skal ivareta. Rådmannen kan fortsatt ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det framgår av pbl. § 27-4 at før fradeling av eiendom til bebyggelse blir godkjent, skal byggetomten *«enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»* Planstatus per i dag er at vegen som er tenkt som atkomstveg fortsatt er regulert til gang/sykkelveg i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, ikke felles avkjørsel som det tidligere har vært planer om. Fradeling av nabotomten i sak 14/1162 er heller ikke gjennomført. Slik rådmannen vurderer det, er omsøkte tomt per i dag ikke på tilstrekkelig måte sikret vegforbindelse. Dette har likevel ikke vært avgjørende for spørsmålet om det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da rådmannen uavhengig av dette mener at vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra LNF-formålet ikke er oppfylt.

Klager har anført at omsøkte fradeling i all hovedsak er lik fradelingen av nabotomten som kommunen har innvilget dispensasjon for, og at det innebærer usaklig forskjellsbehandling om det gis avslag på omsøkte fradeling.

I forvaltningsretten gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettssikkerhet. Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å følge en ellers konsekvent praksis. Forvaltningen har anledning til å endre praksis, og forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist en usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man anføre at lovanvendelsen er feil. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Marius Stub skriver om dette i Det forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, inntatt i festskrift til Inge Lorange Backer "Lov, liv og lære", 2016, side 497:

«Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling gjelder bare skjønnsutøvelsen. Også rettsanvendelsen vil kunne være vurderingspreget, men disse vurderingene - som kan knytte seg til tolkningen eller subsumsjonen - styres ikke av læren om myndighetsmisbruk. De styres av rettskildeprinsippene. Det er ikke usaklig forskjellsbehandling om forvaltningen tolker loven forskjellig i to forskjellige saker. Den som ønsker å angripe avgjørelsen ved klage eller søksmål, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar.»

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn som domstolene kan overprøve. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er til stede. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. Klagers anførsel om usaklig forskjellsbehandling kan etter dette ikke føre fram.

Som det framgår av saksutredningen til vedtaket av 16.03.2017, har søknaden om dispensasjon ikke vært på høring hos statlige sektororgan og fylkeskommunen. Om hovedutvalget skulle innstille på å ta klagen til følge, må saken først sendes på høring til berørte myndigheter.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilårene for dispensasjon vurderes for ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 16/2625

Arkiv: GNR 42/12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 42 BNR 12 KLAGE - DISPENSASJON FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 20.04.2017, sak 37/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 19.05.2017
2. Melding om vedtak, 25.04.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 20.04.2017
4. Uttalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, 21.03.2017
5. Melding om vedtak, 09.02.2017
6. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 09.02.2017
7. Dispensasjonssøknad, 28.11.2016
8. Situasjonsplan
9. Utsnitt kommuneplan
10. Ortofoto
11. Oversiktskart

Saksopplysninger:

Monica Kanne søkte 28.11.2016 om dispensasjon for fradeling og oppføring av fritidsbolig på sin eiendom gnr. 42 bnr. 12 på Smørøya. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 09.02.2017, som sak 15/17. Hovedutvalget vedtok å innvilge dispensasjon som omsøkt. Rådmannens innstilling var at dispensasjon ikke skulle gis, og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, var ikke på forhånd gitt anledning til å uttale seg. For å oppfylle lovens krav om høring, ble søknaden forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune i etterkant av vedtaket i Hovedutvalget. I brev av 21.03.2017 frarådet Fylkesmannen kommunen å gi dispensasjon.

Fylkeskommunen hadde merknader angående plassering og utforming av omsøkte fritidsbolig, men for øvrig ingen innvendinger til søknaden.

Saken ble behandlet på nytt av hovedutvalget i møte 20.04.2017, sak 37/17. Utvalget avslo da søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Monica Kanne ved brev 25.04.2017. Kanne har ved brev 19.05.2017 påklaget avslaget.

Klagen:

Monica Kanne anfører i klagen at hytta søkes oppført på et forholdsvis øde sted, og at det i dag kun finnes én annen hytte i nærheten som har vært der i 40-50 år, i tillegg til at det finnes to-tre fritidsboliger i den andre enden av grenda. Hvis man skal være realistisk, er det ikke fare for at arealplanen skal undergraves ved storstilt hytteutbygging om de få personene som har sterk tilknytning til grenda får innvilget sine dispensasjonssøknader.

Klager syns det er spesielt at det i avslaget er vist til at det i umiddelbar nærhet er åpnet for oppføring av tre fritidsboliger. Klager har ikke ressurser til både å kjøpe tomt og å sette opp ei hytte. Hun er oppvokst på Strømøya, har sterk tilknytning til dette stedet som hun betegner som hjemplassen sin, og det vil aldri være aktuelt for henne å kjøpe noe annet sted på Frøya. Det oppleves rart og urettferdig at det er åpnet for oppføring av hele tre hytter som et kommersielt prosjekt, mens hennes søknad om hytte på egen eiendom til egen bruk blir avslått.

Innvilgelse av søknaden vil ikke føre til nevneverdige ulemper for noen, verken naturen, forvaltningsinstanser, offentligheten eller privatpersoner. Terrenget i området er bratt, ulendt og egner seg ikke for turgåing. Ingen arter vil få dårligere vilkår om hytta oppføres. Det er ingen naboer som vil bli forstyrret av hytta, da den kun blir synlig fra hovedveien. Hytta blir ikke liggende nærmere strandlinja enn annen bebyggelse i området, og inngrepene i terrenget vil være minimale. Friluftsområde brukt til rekreasjon, jakt, turterreng mv. vil ikke bli forringet, og det finnes ingen kulturminner eller arkeologiske funn som må ivaretas.

Søknaden er ikke basert på en innskytelse. Klager har i mange år tenkt på at hun ønsker å sette opp ei hytte på stedet den dagen hun ikke lenger klarer å vedlikeholde huset hun før eide der. Dette huset er nå solgt. Hvis avslaget blir opprettholdt, kommer klager til å miste all kontakt med Frøya. Eiendommen vil bli liggende ubenyttet for all framtid.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

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

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011, hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Fradeling til og oppføring av fritidsformål er i strid med arealformålet LNF.

Oppføring av og fradeling for omsøkte fritidsbolig krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 20.04.2017 sak 37/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av boligtomt på eiendommen gnr. 42 bnr. 12 på Strømøya.

Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på gnr. 42, bnr. 12 som omsøkt.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig større enn fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak planens formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.*

Det forutgående vedtaket av 09.02.2017, hvor søknaden først ble innvilget, ble truffet uten at berørte sektormyndigheter hadde fått anledning til å uttale seg, slik pbl. § 19-1 krever der det gis dispensasjon fra planer eller forbudet i pbl. § 1-8. Rådmannens innstilling var at søknaden skulle avslås. Feilen ble rettet opp ved at saken ble forelagt Fylkesmannen og fylkeskommunen i etterkant av utvalgets behandling av saken 09.02.2017. Det framgår av melding om vedtak av 09.02.2017 at søknaden ikke var ferdigbehandlet, og at søknaden skulle oversendes berørte sektormyndigheter for uttalelse før videre behandling. Det legges derfor til grunn at søker ble kjent med at spørsmålet om dispensasjon ikke var endelig avgjort, og at hun ikke kunne bygge noen rett på vedtaket av 09.02.2017.

Formål et med bygge- og deleforbudet i strandsonen er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Selv om fritidsboligen søkes oppført nær eksisterende bebyggelse, vil den være med på å privatisere strandsonen ytterligere. I saksframstillingen til vedtaket som ble truffet 09.02.2017 heter det følgende om spørsmålet om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8:

"Bygget søkes oppsatt i overkant av hovedvei, hvor det er en smal landstripe ned mot sjø. Rådmannen viser til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet å støtte seg til. I henhold til pbl. § 19-2, fjerde ledd skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy. Selve området hvor bygg søkes oppført er, utenom vei, det eneste området hvor det er mulig å ferdes for allmenheten. På annen side kan det anføres at omsøkte fritidsbolig føyer seg inn ved allerede etablert bolig med vei. Rådmannen mener allikevel at man skal forholde seg til den differensierte strandsoneforvaltningen, og henviser til områder regulert til formålet."

Når det gjelder spørsmålet om dispensasjon fra LNF-formålet anses det særlig å være natur- og friluftsinnteressene som arealformålet skal ivareta. I saksutredningen til vedtaket av 09.02.2017 har rådmannen vist til at Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommuneplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen, og at det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. Rådmannen viser til at kommuneplanen er utarbeidet sammen med kommunens innbyggere, statlige og regionale etater, gjennom en demokratisk prosess hvor omfang og lokalisering av utbyggingsområder er definert og utredet. Det vurderes som meget uheldig om man skal gå bort ifra kommuneplanen som førende dokument, og tillate bebyggelse i områder som ikke er avsatt til formålet. Kommunen har ført en restriktiv politikk med hensyn til etablering av spredt bebyggelse i LNF-områder, og det vurderes som viktig å styre bebyggelsen og disponere arealene i kommunen ut fra overordnede og helhetlige planer.

Rådmannens vurdering er at omsøkte fradeling og oppføring av fritidsbolig vil tilsidesette hensynene som bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel skal ivareta.

Det som taler for dispensasjon er klagers ønske om å få oppføre en fritidsbolig på hjemstedet sitt, for på den måten å bevare tilknytningen til Frøya. Det framgår av forarbeidene til pbl. §19-2 at bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger *"helt spesielle sosial-medisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven."*, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Dette har sammenheng med at arealbruk fastlegges og bygninger oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet som oftest er skiftende. Rådmannen har forståelse for klagers ønske om å føre opp en fritidsbolig på stedet hvor hun er vokst opp. Et slikt ønske er det imidlertid mange andre som har, og hensynet kan av den grunn ikke tillegges særlig vekt ved dispensasjonsvurderingen.

Det er i klagen anført at fradeling og oppføring av omsøkte fritidsbolig ikke vil medføre nevneverdige ulemper. Rådmannen er ikke enig i dette. Som nevnt over er rådmannens vurdering av tiltaket vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, til fortrengsel for de natur- og friluftinteressene som gjør seg gjeldende i området. Kommunens vurdering av dispensasjonssøknader skal skje i et langsiktig perspektiv. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i at en dispensasjon vil kunne medvirke til en bit-for-bit utbygging av hytter, selv om det per i dag er liten byggeaktivitet i området der hytta søkes oppført.

Ved interesseavveiningen er det lagt vekt på at det i kommuneplanens arealdel er avsatt et område til fritidsboliger 500 meter lengre vest i området. Ingen av de tre fritidsboligene det er åpnet for er så langt oppført. Beslutningen om å åpne for disse tre fritidsboligene er truffet etter en grundig og demokratisk planprosess, i motsetning til hva som er tilfellet ved enkeltvis dispensasjonssøknader. Det kan ved dispensasjonsvurderingen ikke legges vekt på økonomiske hensyn for klager, ved at hun vil måtte betale for en hyttetomt om hun skal føre opp en hytte innenfor området som er avsatt til det.

I vurderingen er det også sett hen til at Fylkesmannen har frarådet kommunen å innvilge dispensasjon. Det vises til pbl. § 19-2 fjerde ledd, hvor det framgår at kommunen ikke bør dispensere fra planer eller pbl. § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Etter å ha gjennom klagers anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil tilsidesette hensynene som pbl. § 1-8 og LNF-formålet skal ivareta, samt at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård
Arkivsaksnr. 17/579

Arkiv: GNR 42/22

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 42 BNR 22 KLAGE PÅ GEBYR

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge
2. Kommunen tilbakebetaler saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 6210 til klager

Vedlegg:

1. Frøya kommune sine betalingssetser og gebyrregulativ for tjenester 2017.
2. Søknad om dispensasjon av 03.03.2017
3. Dispensasjonsvedtak av 14.09.2017
4. Innkommet klage på gebyr av 04.10.2017.

Saksopplysninger:

Frøya kommune mottok søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av ny bolig på eiendom gnr. 42 bnr. 22 den 03.03.2017.

Eiendom gnr. 42 bnr. 22 ligger i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNF-området) i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger også i strandsonen (100-metersbeltet) jfr. plan- og bygningsloven § 1-8.

Vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 til fradeling av boligtomt og oppføring av ny bolig på eiendommen gnr. 42 bnr. 22 ble gitt den 14.09.2017 med vilkår om at dispensasjonen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år fra vedtaksdato. Videre er det i vedtaket tatt forbehold om godkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av tiltaket/dispensasjonen før vedtaket gjør seg gjeldende.

Søknad om dispensasjon og dispensasjonsvedtak med tilhørende vedlegg ble sendt på høring til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune 14.09.2017. I høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ble det påpekt at Fylkesmannen skal få anledning til å uttale seg til dispensasjonssaken før det fattes vedtak jfr. plan- og bygningsloven § 19-1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag besluttet å ikke følge opp saken videre og saken ble ansett avsluttet.

Klager er blitt fakturert kr. 6210 for dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig jfr. Frøya kommune sine betalingssetser og gebyrregulativ for tjenester 2017.

Saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 6210 ble påklaget i innkommet klage av 04.10.2017. Klager anfører i hovedsak at saksbehandlingsgebyret fremstår urimelig, dette på grunn av lang saksbehandlingstid. Klager opplyser videre at han ikke er blitt orientert av kommunen om saken under saksbehandlingstiden.

Klager oversendte 12.01.2018 forespørsel om forventet behandlingstid av innkommet klage. Bygningsmyndigheten informerte klager per brev den 15.01.2018 at klagen var mottatt og under behandling. Det ble opplyst om at klagen var forventet ferdigbehandlet i februar 2018.

Klageadgang:

Et saksbehandlingsgebyr vil i utgangspunktet være standardisert, og kan leses ut fra gebyrregulativet. Beregning av saksbehandlingsfristen, med eventuelle tilleggsgebyr for supplering av søknaden, vil som hovedregel følge av et standardisert system, og vil dermed kunne ansees som en prosessledende beslutning, jfr. rundskriv H-13/04 pkt. 6. Prosessledende beslutninger kan ikke påklages.

I de tilfeller kommunens beslutning av saksbehandlingsfristen ikke har utgangspunkt i et standardisert system, eller kommunens beslutning på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristberegningen er foretatt i den aktuelle sak bør gebyret kunne påklages jfr. rundskriv H-13/04.

Frøya kommune har per i dag ikke et standardisert system for beregning av fristen, med eventuelle tilleggsgebyr for supplering av søknaden. Gebyret bør etter dette kunne påklages.

Klagers mulighet til å påklage saksbehandlingsgebyret i denne sak underbygges også av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper som legailitetsprinsippet som sier at offentlig myndighet ikke kan gripe inn overfor enkeltpersoner uten å ha hjemmel i lov, samt prinsippet om god forvaltningsskikk.

Klagefrist og klageinteresse:

Det er på det rene at klager har klageinteresse jfr. forvaltningsloven § 28.

Klage på gebyr ble mottatt hos kommunen tre uker etter at dispensasjonsvedtak ble oversendt klager. Det er nærliggende å tro at faktura for saksbehandlingsgebyret ble utstedt omtrent på samme tidspunkt som dispensasjonsvedtaket.

Det legges etter dette til grunn at klagen er innkommet rettidig jfr. forvaltningsloven § 29.

Rettslig utgangspunkt:

Betalingssetts og gebyrregulativ:

Frøya kommune sine betalingssetts og gebyrregulativ for tjenester 2017 punkt 5 angir betalingssettsene for reguleringssaker og dispensasjoner.

Saksbehandlingsgebyret for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder er kr. 20 700.

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller

forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag jfr. plan- og bygningsloven § 33-1.

Kommunestyret er det øverste kommunale organet. De treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak jfr. kommuneloven § 6.

I spesielle tilfeller kan planutvalget etter søknad redusere gebyret jfr. gebyrregulativet punkt 8 – 1.1.

Det har i administrasjonen vært en forståelse og praksis på at i de tilfeller administrasjonen ikke har informert søker om saksbehandlingsgebyret pålydende kr. 20 700 for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder skal saksbehandlingsgebyret settes til kr. 6210.

Plan- og bygningsloven med underliggende regelverk:

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt til vedtak er sendt. Frist kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter jfr. plan- og bygningsloven § 19-1. Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig jfr. byggesaksforskriften § 7-4 bokstav a.

Underretning om ny frist må være sendt søker før utløp av tidligere fastsatt frist jfr. byggesaksforskriften § 7-4 bokstav b.

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreer virkningen av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtale eller forlengede frist overskrides jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Rådmannens vurdering:

Dispensasjonsvedtak ble fattet 28 uker etter at søknad om dispensasjon ble mottatt hos kommunen. Det foreligger ingen holdepunkter for at saksbehandlingsfristen på 12 uker kan ansees å være utsatt ved avtale eller på grunn av høringsrunde hos annen myndighet.

Saksbehandlingsfristen ble således overskridet med 16 uker.

Som følge av den interne forståelsen og praksis om at i de tilfeller søker ikke er informert om saksbehandlingsgebyret for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder som tilsvarer kr. 20 700, ble saksbehandlingsgebyret satt til kr. 6210.

Saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 6210 tilsvarer gebyrregulativets «behandlingsgebyr» som omfatter utlegg til saksbehandling, kopiering, utsending der det kreves, befarung fram til ferdig vedtak.

Det foreligger i denne sak ingen hjemmel for administrasjonen, herunder saksbehandlere å fastsette et annet saksbehandlingsgebyr enn det som fremgår av gebyrregulativet, så fremt det ikke er gitt vedtak fra planutvalget om reduksjon av saksbehandlingsgebyret jfr. gebyrregulativet punkt 8 – 1.1.

Det er i denne sak ikke gitt et vedtak fra planutvalget om reduksjon av saksbehandlingsgebyret.

Saksbehandlingsgebyret på kr. 6210 er således gitt uten hjemmel i gebyrregulativet eller vedtak, og er dermed uriktig.

Riktig saksbehandlingsgebyr er betalingssatsen for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF- områder er kr. 20 700.

Utgangspunktet for den videre beregningen etter byggesaksforskriften § 7-6 vil etter dette skje med bakgrunn i saksbehandlingsgebyret på kr. 20 700.

Ved overskridelse av tidsfristen skal kommunen som nevnt tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen overskrides jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Kommunen har selv ansvar for aktivt å redusere saksbehandlingsgebyret dersom saksbehandlingsfristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt saksbehandlingsgebyr. Slike tilbakebetalinger skal foretas så snart det er klart hvor lenge fristoversittelsen blir, som regel i forbindelse med at kommunen fatter vedtak i saken.

Rådmannen kan ikke se at det i denne sak er foretatt en en reduksjon av saksbehandlingsgebyret på grunn av oversittet saksbehandlingsfrist.

Følgende beregning gjelder:

NOK. $20\,700 * 0,25 * 1 = 5\,175$ nok → 1 uke oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 * 0,25 * 2 = 10\,350$ nok → 2 uker oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 * 0,25 * 3 = 15\,525$ nok → 3 uker oversittet saksbehandlingsfrist
NOK. $20\,700 * 0,25 * 4 = 0$ nok → 4 uker oversittet saksbehandlingsfrist

Saksbehandlingsgebyret blir ikke redusert mer enn 100%. Etter fire uker gjelder således ingen yttligere saksjoner jfr. rundskriv H-13/04.

Klager skulle etter dette vært fakturert et saksbehandlingsgebyr tilsvarende kr. 0 for dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder jfr. Frøya kommune sitt betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester 2017, jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Konklusjon:

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge, og at kommunen tilbakebetaler saksbehandlingsgebyret på kr. 6210 til klager.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/2068

Arkiv: PLAN 1620201607

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

DETALJREGULERING - VEISAN 2

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 (planid: 1620201607), som vist på plankart datert 29.01.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 27.02.17.
2. Deler av reguleringsplanene Veisan, deler av gnr. 3, bnr. 10 vedtatt (planid: 1620200004) ikrafttredelsesdato 22.05.2008 som blir berørt av ny detaljregulering for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 og (planid: 1620201607) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.01.18
2. Planbestemmelser, datert 07.02.18
3. Planbeskrivelse, datert 27.02.17
4. ROS- analyse, datert 31.05.17
5. Sammendrag innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 27.02.17
2. Planforslag, datert 09.06.17
3. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Miljøfaglig vurdering, datert 29.05.17

Saksopplysninger:

Arealet er en del av eldre eksisterende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, planid 1620200004. Hensikten med planarbeidet er å utvide felt A og felt B i eksisterende reguleringsplan med flere tomter. I tillegg ønsker tiltakshaver å oppdatere veitraseer og parkeringsplasser slik at de stemmer med slik de er bygget, samt justere plasseringen av tomter, naustområder og småbåthavn for å stemme bedre med dagens behov og topografien i området.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Veisan 2 er mottatt fra Kystplan, på vegne av Frøya Real Estate AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse og saksframlegg i sak 70/17 i Hovedutvalget for forvaltning (HFF), til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 5.

Hensikt med omreguleringen

Hensikten med plan er å utvide felt A og B i eksisterende reguleringsplan med flere tomter. Det er i tillegg behov for oppgradering av veitraseer og parkeringsplasser slik at de stemmer med det som er anlagt. Det fortas justeringer av blant annet naust og småbåthavn område, slik at disse samles.

Forhold til overordnede planer

Planområde ligger i eksisterende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004). Overordnet plan for område er kommuneplanens arealdel (planid 1620200903). Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende reguleringsplan:

- Planforslaget legger opp til tomter som varierer i størrelse, med noen som overstiger kravet til maks størrelse 800 m² i kommuneplanens arealdel.
- Gjeldende reguleringsplan setter krav til takvinkel på 32 til 37 grader på fritidsboliger. Planforslaget legger opp til 25 til 35 grader.
- Naustområde N1 og N2 i gjeldende plan flyttes og samlokaliseres lengre nord i nytt planforslag. Det etableres fellesområde i tilknytning til naustområde. Småbåthavn flyttet noe nordover.
- Det er lagt inn tre flere tomter i nytt planforslag, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Tomtene i felt A har endret plassering noe, da de ligger mer spredt.

Tomtene ligger i variert og kupert terreng, noe som er utfordrende med tanke på bebyggbarheten på alle tomtene. De fleste tomtene er redusert sammenlignet med tidligere innsendte planforslag. Rådmannen anser de fremlagte tomtene som akseptable, slik de framgår av planforslaget.

Det er gjort endringer i krav til takvinkel fra gjeldende reguleringsplan. Ny bestemmelse er mer fleksibel, mer arealeffektiv og medfører ikke store forskjeller sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Naustområde N1 og N2 er flyttet og samlokalisert sammenlignet med gjeldende planforslag. Samlet område er flyttet noe nordover sammen med småbåthavn. Det ble gitt godkjenning til utlegg av flytebrygge den 29.05.14 i henhold til gjeldende reguleringsplan for Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004). Flytting av naustområde i henhold til planforslag medfører en noe bedre terrengmessig plassering av naust.

Framlagte planforslag har tre flere tomter sammenlignet med gjeldende plan. Angitte tomter, særlig i felt A er også endret noe. Felt A er i gjeldende plan mer kompakt og samlet, mens det i planforslag er lagt opp til en mer spredt bebyggelse. Endring av tomteplassering er gjort på grunn av terreng og veisystem.

Forhold knyttet mot Plan- og bygningsloven § 1-8 og byggegrenser mot sjø.

Rådmann har i forslag til detaljreguleringsplan valgt å innarbeide bestemmelse 3.1.a, som sier at «Byggegrense er i formålsgrensen dersom annet ikke er angitt i reguleringskartet.» Rådmann mener man har ivaretatt de hensyn man skal, ved at det også er definert en byggegrense langs med sjø, som i hovedsak går langs med formålsgrensen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 70/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Planbestemmelser er revidert etter høring og offentlig ettersyn. Se punkt 3.1.d, 4.1.i, 4.2.f og 6.2.b
- Det er lagt inn byggegrenser mot og i sjø i plankart

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

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 23.11.17:

Foreslåtte endringer synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftsjnteresser. Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planforslaget. 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.

Rådmannens kommentar:

Det er lagt inn bestemmelse i plan som sikrer at arbeid skal stanses dersom det oppdages mulige fredete kulturminner. Se planbestemmelse § 3.2.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 05.10.17:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning.

Uttalelse fra Kystverket, 04.10.17:

1. Kystverket har fått til første gangs behandling, en for oss ikke varslet reguleringsplan til offentlig høring.
2. Kystverket minner om at etablering av Småbåthavner er søknadspliktige tiltak, jf. havne- og farvannsloven § 27 og krever således tillatelse av kommunen. En vil i denne sammenheng peke på planbeskrivelsens mange kommentarer omkring mulig etablering av småbåthavn, uten at dette er nedfelt i selve planutformingen.
3. Kystverket kan heller ikke se at reguleringen vil medføre uforutsatte eller negative konsekvenser for de interesserte vi er satt til å ivareta og har derfor ingen ytterligere

merknader til planarbeidet. For vår del kan planen med bestemmelse egengodkjennes som forelagt.

Rådmannens kommentar:

1. Planforslag ble ikke varslet ved melding om oppstart av planarbeid. Frøya kommune beklager dette.
2. Det er avsatt område for småbåthavn i plankart, samtidig som det er satt egne bestemmelsert til hvordan denne skal være, jf. bestemmelse § 7.1, a til d.
3. Tas til etterretning.

Uttalelse Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, 24.10.17:

1. I planbeskrivelsen går det korrekt fram at området er markert med høy aktsomhet for radon og at forbyggende tiltak må gjøres. Dette kunne med fordel ha vært tatt inn som et eget punkt i planbestemmelsene, med spesifisering av at radonkravet også gjelder for fritidsboliger.
2. Når det gjelder naustbebyggelse minner vi om at det må tas høyde for stormflo, ekstremvær og havnivåstigning. Planbestemmelsene kunne med fordel ha inneholdt en nærmere beskrivelse av krav til plassering av naustene med kotehøyde slik at dette blir mer tydelig.

Rådmannens kommentar:

1. Det er tatt inn eget punkt i bestemmelse § 4.1, punkt i) angående radon.
2. Det er ikke satt krav til kotehøyde for plassering av naust. Det er lagt til bestemmelse f) i § 4.2 som skal sikre bygningsdeler under kote +3.

Uttalelse Eldreråd, 18.10.17:

Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning

Uttalelse Kommunalt brukerråd, 18.10.17

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

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning

Innsigelser

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

Konsekvensutredning

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

Lovhjemler

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

Vurdering:**Innkommne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene medfører i liten grad store endringer for planforslaget. Det er foretatt noen små justeringer som fremgår av kommentarer under *endring etter førstegangsbehandling*.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Nytt planforslag innebærer at det legges til rette for noen flere frittsboligtomter, ny veiføring og flytting av småbåthavn. Slik rådmannen vurderer det så har man kommet fram til en bedre løsning med tanke på landskaps- og terrengtilpassning i område. Planforslaget retter også opp i veitrase som det er gitt dispensasjon på tidligere.

De endringer som er foretatt i planforslag er basert på merknader innkommet i under høring og offentlig ettersyn.

I henhold til ovenstående foreslår rådmannen følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Veisan 2, gnr. 3, bnr. 145 (planid: 1620201607), som vist på plankart datert 29.01.18, planbestemmelser 07.02.2018 og planbeskrivelse datert 27.02.17.

Forhold til overordna planverk:

Delendring i eksisterende plan Veisan, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200004)

Økonomiske konsekvenser:

Vil medføre kostnader knyttet til drift og framlegging av vannledning. Planlagte renseanlegg vil ved eventuell kommunal overtakelse medføre driftskostnader.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/2824

Arkiv: PLAN 1620201604

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

DETALJREGULERINGSPLAN VIKAN NÆRINGSOMRÅDE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.02.2018
2. Planbestemmelser, datert 07.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 11.05.2017
4. ROS- analyse
5. Inkomne merknader samlet

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 27.02.17
2. Planforslag, datert 09.06.17
3. Sammendrag av inkomne merknader til varsel om planoppstart
4. Merknader varsel om planoppstart
5. VA- skisse
6. Nottat forurenning
7. Ortofoto med reguleringsplan

Saksopplysninger:

Planområdet ligger ved Vikasundet, nord på Frøya. Det har vært næringsvirksomhet på eiendommen i lengre tid, blant annet har Frøytang drevet tangfabrikk på området. Næringsaktiviteten har vært trappet opp i den senere tid. Område for øvrig består av spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse. Nord for område er det et lite steinbrudd fra tidligere som ikke er i bruk.

Planforslaget

Kystplan har på vegne av tiltakshaver Per Wågø AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Vikan Næringsområde

Hensikt med regulering

Hensikt med plan er å utvide næringsområdet Vikan på Frøya. Område brukes i dag som havn for flere fiskebåter i område. Næringsområde skal inneholde lagerplass for fiskere og et verksted. Det er også ønskelig på sikt å kunne sette opp flere lagerbygg. Det er også tatt inn i plan et område som brukes til kontor/utleie, og det er tenkt regulert inn et område for bolig. Havneområde ute i sjø skal brukes til både fiskebåter og fritidsbåter.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget ligger i kommuneplanens arealdel (planid 1620200903), med arealer avsatt til Næring, LNF og Småbåthavn. Planforslaget foreslår følgende avvik fra kommuneplanens arealdel:

- Områdene foreslått til Boligbebyggelse (1110), og Næringsbebyggelse (1300) N2, er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF.
- Områdene for Havneområde i sjø (6220) og Småbåthavn (6230), strekker seg noe lengre utover enn angitte småbåthavnområde i kommuneplanens arealdel.

Næringsområde som omfatter N2 og utvidelse av N1 nordover ligger i et område som i dag allerede er opparbeidet og tatt i bruk som næringsområde. På N2 er det i dag etablert bebyggelse. Utvidelsen av N1 i LNF område består av en eldre oljetank og et ellers opparbeidet næringsområde. Det legges til rette for at det kan foretas noe fylling ut i sjø her.

Område avsatt til bolig er i dag et avsluttet steinbrudd som brukes til lagring av diverse løsørejenstander. I likt med utvidelsen av næringsområde bærer dette preg av å være i stor grad opparbeidet og i bruk. Rådmann har vurdert dette område opp imot uttalelsene som er innkommet fra sektormyndigheter, se vedlegg 00 og kommentar senere i saksframlegg.

Formålsområdene ut i sjø er dratt noe lengre enn det som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Dette område er også i stor grad i dag benyttet til diverse skipstrafikk inn og ut fra planområde. Det er også anlagt to flytebryggeanlegg. Sjøområdene er delt inn to ulike formålsområder, småbåthavn og havneområde i sjø avsatt i plan er i stor grad en presisering av dagens bruk.

Forhold knyttet mot Plan- og bygningsloven § 1-8 og byggegrenser mot sjø.

Det er innarbeidet byggegrense mot sjø i plankart. Byggegrense vil i all hovedsak gå langs med formålsgrensen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 17.08.17 sak 72/17. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 12.09.17 til 27.10.17

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Det er lagt inn byggegrenser mot og i sjø, i plankart

- Det er foretatt en rekke mindre og større justeringer og presiseringer i planbestemmelsene. Det er også tilført nye bestemmelser. Nye og større endringer følger under.
 - 4.1.f er ny bestemmelse:
Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for evt. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Bolig skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
 - 4.1.h er revidert:
Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med pil. Avkjørsel vil kunne avvike hvis tiltakshaver kan påvise at dette er mer hensiktsmessig med tanke på sikt, trafikkavvikling og sikkerhet.
 - 4.2.a er tilføyd:
... lager og nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næringsvirksomhet. Lagervirksomhet tillates bare i tilknytning til næring på stedet.
 - 4.2.c er ny bestemmelse.
Utnyttelsesgrad BYA: maks. 50% innenfor angitte byggegrense.
 - 4.2.a er tilføyd
Bygg kan rives og gjenoppbygges i henhold til bestemmelser satt for område N2.
 - 4.2.e er revidert:
Det skal opparbeides uteoppholdsområder skjermet fra N1 og kjørevei.
 - 6.2.b er revidert i henhold til planbeskrivelse med tanke på antall båt plasser:
I området tillates det lagt ut flytebrygger. Det tillates etablert opp til 30 båt plasser. Eksakt omfang og plassering avklares i byggesak

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

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.09.17 til 27.10.17. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag Fylkeskommune, 16.10.17:

1. Området er sterkt preget av eksisterende inngrep. Planarbeidet synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftinteresser.
2. En av hovedhensiktene med en reguleringsplan er å unngå fremtidige konflikter. Ut fra overnevnte fremstår det som en dårlig løsning å tillate en ny boligtomt umiddelbart inntil et industriområde. En evt. ny boligtomt bør i stedet henvises til området som er avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel, vest for Vikasundvegen.
Ingen vilkår for egengodkjenning, men boligtomta bør tas ut av planen.
3. 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.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftinteresser

2. Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.
3. Ok, se bestemmelse § 3.2 vedrørende dette.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 26.10.17:

1. Nord for planområdet ligger det en hensynssone for Vikasund helhetlige kulturlandskap. Planforslaget er vurdert til å ikke ha noen virkninger for dette kulturlandskapsområdet. Vi kan heller ikke se at forslaget vil medføre andre landbruksmessige konsekvenser, og har på denne bakgrunn ingen innvendinger i saken.
2. Etablering av bolig vil medføre nye inngrep, og det åpnes form at terrenget kan planeres ned til ca. 10 moh. For å unngå store inngrep i områdene helt ned mot sjøen bør den foreslåtte boligeiendommen flyttes til oversida av vegen.
For å unngå store inngrep i områdene helt ned mot sjøen bør den foreslåtte boligeiendommen flyttes til oversida av vegen.
3. Når det gjelder forurenset grunn vises til at det av planbeskrivelsens pkt. 5.2 framgår at det «ikke anses som usannsynlig at det kan forekomme forurensning i grunnen», og at det tidligere har vært lekkasje på en dieseltank i området. Det må vurderes om det skal stilles krav om undersøkelser og utarbeiding av en tiltaksplan for området. Fylkesmannen viser her til forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", hvor det stilles krav om tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. En planbestemmelse om at «dersom det ved utfylling i sjø oppdages forurensning i grunnen ...» er etter Fylkesmannens vurdering ikke tilstrekkelig i denne saken.
Det må vurderes om det skal stilles krav om undersøkelser av forurenset grunn og utarbeiding av en tiltaksplan for området.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag vil ha ingen påvirkning på nærliggende kulturlandskap eller ha landbruksmessige konsekvenser.
2. Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.
Det innarbeides bestemmelse som stiller krav til undersøkelse og utarbeiding av tiltaksplan.

Statens vegvesen, 05.10.17:

1. Statens vegvesen fraråder at det reguleres til bolig her, med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Eiendommen er pr i dag ikke bebyggt med bolig, og er regulert til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Vi mener at boligbygging bør legges til områder hvor det er tillatt i overordnet plan, fremfor å regulere en og en boligtomt.
Område for bolig tas ut av planen, med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Rådmannens kommentar:

1. Bolig beholdes. Det er i dag allerede etablert helårsboliger i nærheten, og ny bolig vil gå inn i et allerede etablert og opparbeidet område.

Kystverket, 11.10.17

1. Vedlagte planforslag, vil etter Kystverket sin oppfatning, ha liten eller ingen virkning på statlige anlegg, installasjoner eller Kystverkets ansvarsfelt.

2. Kystverket kan heller ikke se at reguleringen vil medføre utforutsatte eller negative konsekvenser for de interessefelt vi er satt til å ivareta og har derfor ingen ytterligere merknader til planarbeidet. For vår del kan planen med bestemmelser egengodkjennes som forelagt.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, planforslag har ingen påvirkning
2. Ok, plan kan egengodkjennes

Eldrerådet, 18.10.17

1. Eldrerådet har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknader

Kommunalt brukerråd, 18.10.17

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

Rådmannens kommentar:

1. Skal ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK 17)

Angående bolig:

I merknadene fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, Sør- Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen er det angitt foreslåtte boligtomt bør flyttes til den andre siden av veien da det ikke er ønskelig med boligbygging i områder ikke avsatt i plan, inngrep helt ned mot sjø, i nærhet av næringsområde og det henvises til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Rådmann er enig i at man i utgangspunktet skal plassere boliger i områder avsatt til formålet. Allikevel er rådmann sammen med tiltakshaver enig i at foreslåtte bolig på flere punkter kan tillates.

Område bærer i dag sterkt preg av å ha bebyggelse tett på og i nærhet av sjøen. Dette med balt annet fritidsboliger og helårsboliger. Bolig vil også plassere seg i nærheten av etablerte næringsområde, samtidig som topografien i område tilsier at adgangen ned mot sjø gjør det umulig med alminnelig ferdsel. For å bøte på eventuelle problemer knyttet mot støy, så er det tatt forbehold mot dette i bestemmelse 4.1.f.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal sørge for at kommunen godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte tettsteder. Det presiseres også at praktisering av retningslinjene må tilpasses lokale forhold. Etablering av bolig her medfører ikke at kommune åpner for nye tiltak i et område som ikke er bebygd eller ikke har tilgang på kollektivtransport. Det er ikke etablert fortau eller gang- og sykkelvei i område, men dette vil heller ikke stille seg annerledes om bolig hadde blitt etablert i nærliggende LNF FB4 område.

Innsigelser

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

Konsekvensutredning

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

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene medfører i liten grad store endringer for planforslaget. Det er foretatt noen små justeringer som fremgår av kommentarer under *endring etter førstegangsbehandling*. Det er i hovedsak planbestemmelsene det er gjort endringer i. Det er i tillegg lagt inn byggegrense mot og i sjø i plankartet. Forhold knyttet til etablering av bolig slik det framgår av planforslaget er svart ut.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslag innebærer en næringsetablering som vil styrke lokalt næringsliv, legge til rette for relatert næringsvirksomhet og bidra med nye arbeidsplasser i kommunen.

Framlagte planforslag innebærer i hovedsak en detaljregulering av eksisterende bruk i område, med unntak av boligområde. Slik rådmann vurderer det så er det positivt med klargjøring av bruken av område, både til lands og til sjø. Planforslaget vil ikke medføre en forringelse av område som helhet.

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

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

Forhold til overordna planverk:

Avsatt til LNF, Småbåthavn og Næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Vil medføre kostnader knyttet til drift og framlegging av vannledning. Planlagte renseanlegg vil ved eventuell kommunal overtakelse medføre driftskostnader.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 17/3110

Arkiv: PLAN 1620201704

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMARVIK GRAVPLASS

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704), med planbeskrivelse datert 26.01.18 plankart datert 26.01.18, og planbestemmelser datert 26.01.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedlegg:

1. Plankart, datert, 26.01.18
2. Planbestemmelser, datert, 26.01.18
3. Planbeskrivelse, datert, 26.01.18
4. ROS- analyse, datert, 11.01.18
5. Rapport grunnundersøkelser
6. Rapport arkeologiske utgravninger
7. Innkomne merknader samlet, datert
8. Illustrasjonsplan, utleveres i møte

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:

Planforslaget

ON Arkitekter og Ingeniører AS har på vegne av Frøya Kommune utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704).

Hensikt med regulering

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utvidelse av Nordhammarvika gravplass. Utvidelsen skal sikre nødvendig fremtidig areal for gravplassen, samt avsette tilstrekkelig med parkeringsplasser. Det er også tenkt at område skal fungere som utfartspunkt til marka.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Gravplassen ligger inntil fylkesveg 714, mellom Hamarvika og Sistranda. Øst for gravplassen, på den andre siden av fylkesveien ligger Nordhammarvik Industriområde (planid: 1620200806). Ellers ligger gravplassen landlig til og markaområdene rundt brukes mye til friluftsliv. Planområdet har atkomst og regulert gang- og sykkelvei fra fylkesveg 714 via reguleringsplan for Nordhammarvik Industriområdet.

Forhold til overordnede planer, gjeldende reguleringsplan(er)

Planområdet er i Kommunedelplanen for Sistranda (planid: 1620200903) avsatt til grav- og urnelund LNF. Planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i Kommunedelplanen for Sistranda.

Nordhammarvik Industriområde (planid: 1620200806)

Øst for planområde ligger Nordhammarvik Industriområde sist vedtatt med endringer den 20.06.2013. Planforslagene vil ikke overlapse og innregulerte avkjørsel i denne plan benyttes. Det er også innregulert gang- og sykkelvei her, som i dag slutter på gnr. 22, bnr. 9.

Innkommne merknader til planoppstart

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 10.11.2017. Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 17.11.17 i avisa Hitra - Frøya og på kommunens nettside. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet med brev. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til den 20.12.17.

Statens vegvesen:

Vegvesenet har ingen merknader til oppstartsvarselet.

Kommentar: Ok, ingen merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen skriver at planforslaget ikke vil komme i konflikt med kjente naturmangfold- eller friluftslivsverdier. Påpeker at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Forutsetter at det gjennomføres en ROS-analyse og at denne skal godkjennes av kommunen.

Kommentar: Tas til etterretning. Planbeskrivelsen gjør rede for arealmessige konsekvenser for landbruket, samt konsekvenser for naturmangfold. ROS- analyse er utarbeidet, gjennomgått og godkjent av kommunen.

Sør Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen viser til at forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og ikke ser ut til å komme i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser.

Det settes vilkår for egengodkjenning at gravhaug med id 45675 innenfor planområdet må merkes i plankartet som hensynssone og det må tas inn en bestemmelse under hensynssone.

Kommentar: Ok, planforslag ikke i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i deler av planområdet, se for øvrig pkt. 4.3 Kulturminner. Vilkår for egengodkjenning er fulgt opp i planforslaget ved at det er avsatt båndleggingsområde rundt gravhaug med id 45675. Det er for øvrig avsatt en større

hensynssone i tilknytning til gravhaugen, og hvor det ikke er foretatt arkeologiske registreringer.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 49,3 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg:	
Grav- og urnelund	24 979 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	66 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	360 m ²
Parkeringsplasser	2 128 m ²
LNFR-område	
LNFR-areal for nødvendig tiltak for LNFR	21 792 m ²
TOTALT	49 325 m²

Område avsatt for grav- og urnelund er det område avsatt til i kommuneplanens arealdel. Areal for parkering er avsatt som eget område for å sammenfalle med hva som tiltenkt som utfarts- og turområde.

Planområde består også av et større område avsatt til LNF og hensynssone- bevaring kulturmiljø. Dette område er avsatt for å hindre framtidige tiltak i et område som regnes som interessant kulturminnemyndigheten. Det er her forslått en bestemmelse som sikrer at eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt, og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Planområde vil ikke berøre beite- og landbruksareal.

Den eneste bebyggelsen på gravplassen i dag er klokketårnet. Det er innenfor planområde åpnet for at man kan anlegge driftsområde i tilknytning til grav- og urnelunden. Plassering av driftsområde med nødvendige fasiliteter skal detaljprosjekteres i forbindelse med byggesaken.

Planområde er prosjektert for ca. 900 grav- og urnelunds plasser i et 40- 50 års perspektiv, basert på en foreløpig behovsanalyse. Det er jobbet ut ifra en fordeling på 400 kisteplasser i første trinn, med 100 i utvidelsesområde. Det er i tillegg avsatt runst plasser til «andre». For urneplasser er det satt av for 338 stk og 16 anonyme urneplasser, til sammen 354 stk. Det er i de beregningene også hensyntatt gjenbruk.

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Område er i dag en allerede etablert gravplass med parkering m. mer. Nytt planforslag innebærer en vesentlig utvidelse. Gravplassen blir godt synlig fra fylkesveien og det vil være viktig at det sikres en god estetisk kvalitet på gravplassen jfr. planbestemmelsene. Det er også tatt ned en del vegetasjon som tidligere har skjermet område. Ved opparbeidelse av ny gravplass er det tenkt ny beplantning og revegetasjon. Det er også muligheter for etablering av jordvoll langs med parkeringsplass for skjerming og støydemping fra FV. 714.

Transport, trafikk og trafikksikkerhet:

Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien skal benyttes. Regulerte frisiktsoner skal ryddes og «kvalitetssikres» slik at de er ihht. Vegvesenets normer. Det er regulert gang- og sykkelvei forbi område i reguleringsplan Nordhamarvik Industriområde (planid: 1620200806). Denne må opparbeides for sikre trafikksikker framkommelighet for myke trafikanter. Det er ikke lagt til rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gang- og sykkelvei i forbindelse med gravplassen.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Det er registrert ansvarsarter like ved avkjørselen inn til området. Temaet er videre omtalt i ROS-analysen. Planforslag er vurdert til å videre ikke ha noen konsekvenser for biologisk mangfold og naturmiljø. Opparbeidelse av gravplass vil kunne skape nye habitat for andre arter.

Friluftsliv og folkehelse:

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Parkeringsplass er ment slik at denne kan brukes som utfartsområde til markaområdene, slik at disse kan bedre benyttes som turmål for allmennheten. Videre skal det tilrettelegges for at det skal gå an å krysse gravplassen for å komme til stier som går videre ut i marka.

Det er tenkt opparbeidet sti fram til gravhaug fra gravplassen. Trase er ikke bestemt.

Kulturminner:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologisk undersøkelse av planområdet, og det ble ikke påvist funn i områdene undersøkt. Innenfor planområdet er det registrert en gravhaug med id 45675 i kulturminnedatabasen Askeladden. Denne vil bli i hensyntatt ved at gravplassen med tilhørende buffersone reguleres som hensynssoner.

Støy og støv:

Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien skal benyttes. Regulerte frisiktsoner skal ryddes og «kvalitetssikres» slik at de er ihht. Vegvesenets normer.

Som det fremgår av ROS-analysen ligger østre del av planområdet innenfor gul støysone langs fylkesveien. Det er ikke tenkt videre tiltak knyttet opp imot støyreducerende tiltak i planforslaget.

Teknisk infrastruktur:

Det er ikke fremlagt strøm og VA i området i dag. Gang- og sykkelvei er regulert i tilgrensende reguleringsplan for Nordhamarvik industriområde, men denne er ikke opparbeidet.

Strøm og vanntilførsel skal legges frem i området, og i forbindelse med igangsetting av tiltak skal det utarbeides VA-plan for området.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

«Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7).

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser.

Planområdet ligger åpent til med mye torv og myr. Det er noe yngre furuskog nærmest fylkesveien. Det er registrert ansvarsarter like ved avkjørselen inn til området. Ifølge Miljøstatus.no er følgende ansvarsarter registrert: havørn, dvergfalk, bergirisk, furukorsnebb, gråtrost, teist og svartand.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Naturmangfoldloven § 9 («Føre-var-prinsippet»).

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er ikke påvist at det i oppdragsområdet foreligger risiko for alvorlig og /eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det er først og fremst under anleggsarbeidet at ansvarsartene vurderes å bli berørt.

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Dette tiltaket innebærer at eksisterende gravplass utvides. Innen oppdragsområdet vurderes den samlede belastningen på økosystemet å bli omtrent som før, etter at tiltaket er gjennomført.

Naturmangfoldloven § 11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse).

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene. Skadeomfanget innen oppdragsområdet vurderes å være svært beskjedent.

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Det foreligger ikke informasjon som tilsier at det må settes krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder

Samlet vurdering:

Arealene for utvidelse av kirkegården ble lagt inn i kommunedelplanen for Sistranda arealdel i 2009. Hele området er avsatt til formålet grav- og urnelund. Området er i tillegg avsatt med hensynssone- bevaring kulturmiljø. Adkomst og parkering sikres også gjennom planen.

Det er tidligere foretatt arkeologiske utgravninger, da områdene rundt gravhaugen er regnet som arkeologisk interessante. Det ble ikke gjort funn under utgravingene. Rådmann mener områdene avsatt til bevaring av hensynssone- bevaring kulturmiljø ivaretar eventuelle kulturminne hensyn og interesser som skulle være i område, samtidig som sikrer et område rundt gravhaugen mot framtidig inngrep.

Frøya kommune har i dag et stort behov for flere grav- og urneplasser. Planområde har avsatt et større område som i et 40 års perspektiv skal dekke behovet for grav- og urneplasser. Det er tillegg i nord avsatt et område både i vest og i nord for framtidig utvidelse. Planforslaget ivaretar kommunens behov tilstrekkelig.

Rådmann mener framlagte planforslag er av god kvalitet og anbefaler at detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704) legges ut til offentlig høring og ettersyn.

Forhold til overordna planverk:

Grav- og urnelund og LNF i Kommunedelplan for Sistranda (planid: 1620200903).

Økonomiske konsekvenser:

Gravplass vil medføre kostnader ved både opparbeidelse og drift og vedlikehold. Det er planlagt framlagt både strøm og VA- anlegg til planområde. Kostnader er enda ikke klare.

Investeringsbudsjett vedtatt i kommunestyret 14.12.17, sak 141/17. Viser avsetning til prosjektet i henholdsvis 2017 og 2018.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 18/397

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3381

Arkiv: GNR 19/101

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 19 BNR 101 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Rabben boligfelt og Kommunedelplanen for Sistranda for oppføring av tiltak på Gnr 29, Bnr. 101 som omsøkt i henhold til søknad om dispensasjon datert 18.12.2018 mottatt teknisk etat 20.12.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene eller formålsbestemmelsen bak reguleringsplanen for Rabben boligfelt eller Kommunedelplanen for Sistranda, samt at fordelene er klart større enn ulempene.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 18.12.2018
2. Oversiktskart 1:1000
3. Situasjonsskart
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltak, datert 19.12.2018
2. Nabovarsel
3. Merknad nabovarsel

Saksopplysninger:

Snekkerservice Frøya AS søker dispensasjon på vegne av Riiber Eiendom AS for utbygging av leiligheter på Gnr.19, Bnr. 101.

Tiltaket er 18 leiligheter som ligger i område som tilfaller reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Rabben Boligfelt. Dette er et større utbyggingsprosjekt sammenlignet med andre prosjekter i området, og det er flere tiltak i søknaden det søkes dispensasjon for. Det søkes på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.1.1, § 1.1.3 og § 7: FA3 i reguleringsplanen for Rabben Boligfelt og bestemmelsene fra kommuneplanen for Frøya kommune § 3.5.

Reguleringsplan for Rabben boligfelt:

Bestemmelser:

- § 1.1.1: Karakter: Hustype og min. - maks takvinkel
- § 1.1.4: Tak: Høyde på møne og gesims
- § 7, FA3: Avkjørsler: Det er bestemmelse for hvor i tiltaket avkjørsler skal ligge

Kommuneplanens arealdel:

Bestemmelser:

- § 3.5: Parkering: Gir norm for antall parkeringsplasser til ulike formål

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. Det følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4 at kommuneplaner og reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innenfor planområdet.

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

Vurderingen av lovens vilkår er oppfylt ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Søker begrunner søknaden med at det er stor etterspørsel den type leiligheter som er søkt oppført.

Søker anfører at en gitt dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygget.

Omsøkte tiltak ligger i ett område som omfattes av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Rabben boligfelt. Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen. § 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og

4,5, over topp fra grunnmur. Det er også bestemmelser ang. avkjørelser, jfr § 7, FA3. I tillegg er det gjennom bestemmelse § 1.1.4 vist til at det i plankart er angitt bebyggelsens plassering. Tiltaket vil bli liggende i en helling, og utformingen på planlagte bygg vil gi bedre lys, solforhold og utsikt for både naboer og de som skal bo i de planlagte leilighetene, og gir også mulighet til å utnytte arealet bedre da et bygg jfr. bestemmelse 1.1.1 i reguleringsplanen, med takvinkel mellom 22 og 45 grader vil gi høyere mønehøyde i forhold til flatt tak der gesimshøyden er høyeste punkt på tak. En av ulempene med en dispensasjon vil være det estetiske delen der man kan ende opp med mange bygg på ett lite område med vidt forskjellig arkitektur. På denne måten kan planarbeidet i området oppleves som ikke konsekvent.

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

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

Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen Hensynet bak bestemmelsen kan tolkes slik at det stilles krav til at fremtidig utbygging i forhold til god form på bebyggelse og at bygninger i samme rekke får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk.

Det er i dag utbygging på felt B2 i reguleringsplanen som ved sammenligning av omsøkt tiltak sammen tilfredsstillende formålet med bestemmelsene om en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk. Rådmannen vurderer at tiltakene sammen vil skape et harmonisk helhetsinntrykk og at tiltaket dermed ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen § 1.1.1. og fellesbestemmelsen for utforming § 9.1.

§ 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, meter over topp fra grunnmur. Formålet med slik bestemmelse er å unngå ulike byggehøyder og skape en forutsigbarhet knyttet til høyde på bygg som vil bli etablert innenfor planområde.

Reguleringsplanen benytter begrepene ”møne” og ”gesims” til høydefastsettelse innenfor planområdet, og er også gjennom bestemmelse om takvinkel (22-45 grader), således utformet med hensyn på tradisjonell saltakskonstruksjon. Gesims- og mønehøyde er entydig når bebyggelsen har saltak. Hensynet bak bestemmelse §§ 1.1.3 (høyde) og 1.1.1 (vinkel), er for å fastsette rammene for takkonstruksjoner innenfor planområdet, og for å sørge for at feltet får en helhetlig og gjennomgående arkitektur.

Tiltak ligger innenfor et område der det i plankartet er angitt at det tillates rekkehus. I henhold til § 1.1.1 er dette derimot anbefalt hustype, mens man gjennom § 1.1.4 viser til at selve bygget i hovedtrekk skal plasseres innenfor de angitte linjer planen viser til, da g plankart. Det er slik rådmann forstår dermed ikke entydig angitt at det skal være rekkehus slik angitt på område, da planbestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4 viser til at de juridiske linjene i plankartet er veiledende, og en

anbefaling. Det er allikevel på det rene at man gjennom reguleringsplan har skapt en forventning til at det her vil bli oppført en rekkhus slik de er ført i plankart.

Det er i kommuneplan angitt et parkeringskrav til 2 plasser per enhet for omsøkte bebyggelse. Hensikten bak dette kravet er å sikre nok parkeringsplasser, på egen tomt slik at man unngår gateparkering der det ikke er tilrettelagt, eller parkering på annen mans grunn. Rådmann vurderer i dette tilfellet 1, 33 plaser som omsøkt som nok, da det er relativt kort avstand til sentrum med butikker og offentlige servicefunksjoner. Søker har også opplyst om at det planlegges bygd relativt små enheter, slik behovet til 2 plasser ikke nødvendigvis er til stede slik rådmann ser det.

Etter en vurdering av bestemmelsene som tiltaket ikke er i tråd med, og formålet med bestemmelsen mener vurderer rådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak plan. Dette begrunnes med tiltaket sammen med utbygging av tiltak på B2 sammen gir ett klart helhetsinntrykk av harmonisk utforming etter fellesbestemmelsene i § 9.1.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene etter lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Det er søkt om flatt tak, der det i reguleringsplan legges opp til saltak gjennom bestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4. Fordelen med flatt tak er at boligen får to fullverdige etasjer i boligen. Boligen blir dermed mer brukervennlig. En ytterligere fordel er at dette i denne saken ikke påvirker solforholdene for de bakenforliggende. Slik rådmannen vurderer det så er det fordeler knyttet opp mot omsøkte takkonstruksjon, ved at den er mer arealeffektiv gir to fullverdige etasjer. Ulempene er at man gjennom dispensasjonsbehandling ikke får vurdert området under ett, og at man ikke får involvert alle berørte parter i området og sektormyndigheter. Videre vil en av ulempene med at bestemmelsene i reguleringsplanen § 1.1.1. ikke følges, være at bygg på område med vidt forskjellig arkitektur oppleves som ikke konsekvent planlagt.

Vedrørende avkjørsler slik de er vist i plankart så vurderes dette ikke til å medføre særlige ulemper. De sees heller på som en fordel at man får samlet avkjørslene slik at det blir mer oversiktlig og at man reduserer risikozonene for myke trafikanter. Rådmann vurderer fordelene ved en dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Søker har i sin søknad påpekt at dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd. Rådmann kan se seg enig i denne argumentasjonen da dette er det siste ledige område, men mener det da er nødvendig at

ubebygde fortau og lekeplasser da sikres anlagt. For å sikre myke trafikanter og barn- og unges interesser innenfor planområde settes det vilkår før en dispensasjon kan gis.

Som vilkår for dispensasjonen vurder rådmannen at det må stilles følgende krav til utbygger, jfr. pbl. § 19-2 første ledd:

1. *Det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*
2. *Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.*

Rådmannen mener at fordelene med utbygging i forhold til opparbeidelse og planering av uteområde og bygging av fortau vil være en overveiende fordel sammenlignet med ulempene. Det er også vurdert som et viktig moment at ulempene i.h.t. arkitektonisk fremtoning av området blir forminsket, ved at det blir flere bygg innenfor området som har en sammenhengende harmonisk utforming.

Det har kommet inn merknader på nabovarsel tilknyttet dispensasjonssøknaden fra eier av Gnr 19, Bnr. 79. I merknaden vises det til en avtale ang. kotehøyde med forrige rettighetshaver på Gnr. 10, Bnr. 101. Det foreligger ingen tinglyst rett i følge utskrift av grunnbok. Snekkerservice Frøya AS har gitt et tilsvarende svar på at det ikke ble oppgitt eller framlagt noen avtale da eiendommen ble solgt til nåværende hjemmelshaver.

Etter en samlet vurdering vurder rådmannen at fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Det følger av pbl. § 21-6 at «byggningsmyndigheten [skal] ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er kun i de tilfeller det fremstår som «åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises».

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt i saken, fremstår det ikke åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Rådmannen vurderer dermed merknaden som ikke relevant for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, med vilkår om at uteområde og lekeplass for barn skal planeres opparbeides, samt at fortau fra hovedveg er ferdigstilt før det gis ferdigattest for omsøkte tiltak.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3406

Arkiv: GNR 8/??

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon for oppføring av pumpestasjon i LNF-området.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, og at hensynet bak formålsbestemmelsen i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.**

Vedlegg:

1. Søknad med dispensasjon, datert 04.01.2018
2. Situasjonkart
3. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Dispensasjonsøknad, datert 21.12.2018
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS søker på vegne av Frøya kommune om oppføring av pumpestasjon på Gnr. 8, Bnr. 1, 3-18, 21 ved Stutvasselva. Omsøkte tiltak planlegges oppført i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver viser til at prosjektet er av stor allmenn interesse, og at den inngår som en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen merknader til oppføring av pumpestasjon. Saken er unntatt krav om jordlovsbehandling så fremt det ikke skal foregå en fradeling av eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre deling eller omdisponering av landbruksareal og kan ikke anses å gi andre driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv.

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

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

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

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

Rådmann vil vise til at det i denne saken ikke snakk om en fradeling, eller oppstyking av landbruksareal som kan gi driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv, eller tap av viktig kulturlandskap. Videre må det påpekes at omsøkte tiltak i svært liten grad medfører nedbygging av viktig landbruks eller kulturlandskap.

I utgangspunktet mener rådmann at utbygging i LNF områder bør, og skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Tiltakets art og omfang derimot tilsier ikke at hensynene bak formålsbestemmelsen eller bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Rådmann vurderer derfor ikke tiltaket å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen § 4.1.1. i kommuneplanens arealdel, og at det dermed kan gis dispensasjon.

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

Slik rådmann ser det vil en oppføring av pumpestasjon være av stor allmenn interesse, da den er en viktig del av den nye kommunale vannforsyningslendingen mellom Sistranda og Nordskaget. Omsøkte tiltak inngår i et viktig arbeid med å trygge vannforsyningen for hele Frøya.

I en dispensasjons-vurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av tiltaket, primært for allmenne interesser. Slik rådmann ser det foreligger det en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler. Omsøkte tiltak medfører en trygging av samfunnskritisk infrastruktur, og er med på å sikre distribusjon av rent drikkevann til boliger og næringsliv. Søker opplyser også om at det er tenkt etablert en drikkepost på utsiden av bygget, slik at turgåere og friluftinteresserte har tilgang rent drikkevann når de ferdes i området. Dette er ytterligere med på å sikre allmenheten også får nytte av den fysiske konstruksjonen på stedet.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3411

Arkiv: GNR 15/11

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordskaget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen eller formålsbestemmelsen, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad rammetiladelse og dispensasjonsøknad
2. Situasjonkart
3. Illustrasjon tiltak
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003), fra krav om stigningsforhold på vei i forbindelse med bygging av nytt industribygg. Høyeste tillate stigningsforhold er på 1:16.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maks tillate stigningsforhold på vei, reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Vurderingen av lovens vilkår er oppfylt ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maksimalt tillatte stigningsforhold på veg, reguleringsplanen for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning. Til sammenligning vil ett stigningsforhold på 1:16 gi et en stigningsprosent på 6,25 %.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Bestemmelsene i reguleringsplanen for Nordskaget industriområde har blant annet som formål legge til rette for utbygging av fremtidig fiskeforedlingsindustri og annen industriell virksomhet forenelig med dette formål, samt å sikre å tilrettelegge for en best mulig trafikkavvikling i området.

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

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

I henhold til bestemmelse § 5.1 i gjeldende reguleringsplan for Nordskag industriområde er det angitt et høyeste tillate stigningsforhold på 1:16. Det søkes dispensasjon fra dette kravet. Søker begrunner i søknaden at en gitt dispensasjon vil gi bedre siktlinjer og stigningsforhold enn dagens vei. Hensikten med å angi maks tillate stigningsforhold er fordi man ønsker å sikre og tilrettelegge for en best mulig trafikkutvikling i området. På grunn av de topografiske forhold på stedet, og infrastruktur som er allerede er opparbeidet, vurderer rådmannen det dit hen at det vil være vanskelig å få til andre løsninger en det som foreligger som omsøkt på veitrasen. Dette vil eventuelt medføre en endret kjøremønster og trafikkbilde på industriområde.

Rådmannen vurderer argumentene til søker og mener at det søkte tiltaket vil gi en klart mer hensiktsmessig trafikkavvikling på industriområdet, og at tiltaket vil bedre trafikksikkerheten, både når det gjelder kjøretøy til og fra området, men også til de som jobber nede på området. Med bakgrunn i ovenstående vurderer rådmannen se at bestemmelsene i planen i ikke vesentlig blir tilsidesatt.

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

dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Situasjonen i dagens landskapsutforming og bratt terreng gjør det vanskelig å finne gode alternativer til søkt tiltak. Dette gjør det vanskelig å oppfylle kravene satt i bestemmelsen § 5.1 om stigningsforhold på 1:16. Hvis man skal oppfylle kravene til 1:16 i stigningsforhold, så må man sørge for en helt annen arealomdisponering på område, noe som vil gi store terrenginngrep, og en uforholdsmessig stor bruk av næringsareal til vei, skjæringer og fyllinger.

Rådmannen vurderer omsøkte dispensasjon vil gi bedre stigning på vei enn hva som er anlagt i dag. I tillegg vil det gi en bedre trafikkutvikling og bedre siktlinjer som skaper enn mer trafiksikker løsning, og vil videre bidra til en bedre arealdisponering. Rådmannen vurderer her at fordelene er klart større enn ulempene ved i gi dispensasjon som omsøkt.

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

Ut i fra en helhetlig vurdering vurderer rådmannen at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og det foreligger derfor rettslig grunnlag for å kunne gi dispensasjon. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordsakget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.

Forholdet til overordnet planverk:

Reguleringsplan Nordskaget Industriområde

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen