

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 19.02.2015	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
11/15	15/185 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 22.01.15
12/15	14/890 SØKNAD OM DISPENSASJON - OMDISPONERING AV NÆRINGSBYGG TIL UMLEIEFORMÅL
13/15	14/1162 GNR 21 BNR 41 NY DISPENSASJONSBEHANDLING FOR ETABLERING AV TOMT I LNF VED BEINSKARDET BOLIGFELT
14/15	14/1006 GNR 5 BNR 132 - DISPENSASJONSSØKNAD OPPARBEIDING AV VEI TIL 3 HYTTER
15/15	15/184 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 13.02.15

Heidi Glørstad Nielsen
Leder

Janne Andersen
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.02.2015	Arkivsaksnr: 15/185	Sak nr: 11/15
Saksbehandler: Janne Andersen	Arkivkode:	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
11/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.02.2015

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 22.01.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 22.01.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 22.01.15

Saksopplysninger:

Leder for utvalget har ikke godkjent protokollen.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.02.2015	Arkivsaksnr: 14/890	Sak nr: 12/15
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 26/69	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
12/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.02.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON - OMDISPONERING AV NÆRINGSBYGG TIL Utleieformål

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fortsatt omdisponering av 2. etasje i næringsbygning på gnr. 26 bnr. 69 på Uttian, til utleieformål av hybler.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og som særlige grunner anføres at omdisponeringen jf pkt. 1 er tidsavgrenset til 3 år, og at utleieenheter ikke kan benyttes for utleie av familieboliger med boarealer for barn.
3. Ute- og inneområder må ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til støyretningslinjene T-1442/2012.

Vedlegg:

1. Søknad om fortsatt omdisponering av næringsbygg til utleieformål
2. Grunnkart med innringet omsøkt tiltak, M: 1:3000
3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, M: 1:1000
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Saksopplysninger:

Aqualine fikk i 2008 tillatelse til midlertidig omdisponering av næringsbygg på gnr 26/69 på Uttian, fra næringsbygg til utleieformål. I 2011 ble det søkt om dispensasjon for ytterligere tre år med omdisponering, dette ble innvilget.

Nå søkes det om permanent omdisponering for å sikre bedre forutsigbarhet for bedriften og de ansatte som skal bo der. Alternativt søkes det om en forlengelse av den tidsbegrensede perioden.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. 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 ulemper. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

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

Høringer:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg i saken, uten å ha noen merknader til permanent omdisponering så fremt ute- og inneområder får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012. Fylkesmannen forutsetter også at bygget begrenses til å være hybelbygg for voksne tilknyttet virksomheten.

Begrunnelse fra søker

Søker anfører at omdisponeringen i liten grad vil påvirke den nåværende situasjonen i området. Andre etasje i bygget er allerede innredet til utleieformål. En permanent omdisponering er ønskelig for å sikre bedre forutsigbarhet for bedriften og de ansatte som skal bo der. Det er behov for gjennomgangsboliger med den økende arbeidsinnvandringen og økende antall skolelever.

Samlet vurdering:

Administrasjonen vil ikke tilråde an permanent omdisponering i dette området, siden dette området i dag er regulert til næringsformål. Det er generelt uheldig å blande bolig- og næringsformål innen et og samme område. Områdets planstatus bør heller tas opp til ny vurdering ved rullering av kommuneplanen

Administrasjonen har forståelse for at det er behov for gjennomgangsboliger og er av den oppfatning av at det kan gis dispensasjon for ytterligere 3 år med omdisponering til utleieformål, så fremt utleieenheterne fortsatt er små, enkle boenheter som hybler, og at omdisponeringen ikke kan omfattes av familieboliger.

Utleiearealene må i forhold ute- og inneområder få tilfredsstillende støyforhold i henhold til støyretningslinjene T-1442/2012.

Konklusjon:

Med bakgrunn i det ovennevnte mener administrasjonen at fordelene for å gi dispensasjon til fortsatt omdisponering til utleie av næringsbygget er klart større enn ulempene. Det vurderes at planen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Området planstatus bør imidlertid tas opp til ny vurdering ved neste rullering av kommuneplanen. Hjemmel for å gi en dispensasjon fra plan for en slik omdisponering foreligger etter PBL § 19-2.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.02.2015	Arkivsaksnr: 14/1162	Sak nr: 13/15
Saksbehandler: Jogeir Mikalsen	Arkivkode: GNR 21/41	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
13/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.02.2015

GNR 21 BNR 41 NY DISPENSASJONSBEHANDLING FOR ETABLERING AV TOMT I LNF VED BEINSKARDET BOLIGFELT

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt som omsøkt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
3. Det foreslås at søker kommer med innspill ved rullering av kommunedelplanen. På den måten kan arealet vurderes mer overordnet og det kan bli plass til flere tomter enn kun den omsøkte enlige tomten.

Avslag på dispensasjonssøknaden begrunnes med at Beinskardeet boligfelt har mange ledige tomter med etablert infrastruktur. En ny tomt utenfor planen vil undergrave reguleringsplanen og de vurderinger som er gjort i dette arbeidet. Presedensvirkningen ved tillatelse til et slikt tiltak er svært stor og ved å gi tillatelse kan man få en ukontrollert utbygging utenfor boligområdet. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune har uttalt seg til saken. De støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon med vedlegg, datert 12.09.2014
2. Utsnitt fra kommunedelplan for Sistranda og reguleringsplan for Beinskardeet boligfelt i målestokk 1:2000
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 13.01.2015

Saksopplysninger:

Roar Paulsen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av ca. 2 dekar tomt og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21, bnr. 41. Omsøkt tomt ligger i et LNF-område i kommunedelplan for Sistranda og grenser inntil reguleringsplanen for Beinskardeet boligfelt i øst. Skissert tomt er på ca. 3-3,5 dekar.

Saken er tidligere behandlet i HFF den 04.12.2014. Der snudde politikerne rådmannens innstilling. Saken har etter dette blitt oversendt sektormyndigheter som har uttalt seg i saken. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Vurdering:

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 ulemperne. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

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

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

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

Strandsonbestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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 eller nærområder til verneområder. Tiltaket ligger inntil et område som allerede er bebyggt og planlagt bebyggt av boliger. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Søkers begrunnelse:

Søknaden begrunnes med at omsøkt tomt er planlagt etablert i umiddelbar nærhet til grensen for reguleringsplanen for Beinskardet boligfelt og at tiltaket derfor ikke vil forringe de landskapsmessige kvaliteter eller landskapsbildet i området. Bygningen vil med omsøkt plassering gli godt inn i terrenget ovenfor eksisterende bebyggelse, men godt under de høyeste terrengformasjonene. Plasseringen i skrånende terreng mot en høyde gjør til at silhuettvirkning vil unngås. Tiltaket vil medføre begrensede inngrep i form av infrastruktur ettersom eiendommen grenser til infrastrukturen nedlagt i Beinskardet boligfelt. Det bør foreligge en sjelden mulighet til å knytte seg på eksisterende vei, vann- og kloakkledninger uten nevneverdige nye inngrep. Ettersom området allerede er privatisert ved den eksisterende utbyggingen i området kan søker vanskelig se at tiltaket vil tilføre område negative konsekvenser. Det er ikke registrert spesielle forekomster av plante- og dyreslag i området. Tiltaket vil heller ikke forringe friluftsmulighetene i området ettersom Beinskardet grenser mot et enormt friområde som mer eller mindre strekker seg hele veien til andre siden av øya. Søker kan derfor ikke se at bestemmelsen/planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Området er i all hovedsak bebyggt fra før og det omsøkte tiltaket bygger på elementer som er etablert i området fra før. Fordelen ved tiltaket vil derfor være mye større enn ulempene.

I følge kommunale kart er det bare gnr. 21, bnr. 258 som anses å være nabo som berøres av tiltaket. Denne eiendommen er i Frøya kommunes eie og anses derfor som nabovarslet ved søknad om tiltak.

Administrasjonens vurdering:

Som nevnt over skal arealbruk primært avklares gjennom planarbeid. I dette tilfellet søkes det om en tomt like utenfor reguleringsplanen for Beinskardet boligfelt. Den ytterste delen av denne planen er regulert til LNF. Omsøkt tomt ligger innenfor grensen til kommunedelplanen for Sistranda og området er avsatt til LNF. Beinskardet boligfelt har mange ikke-bebygde tomter. I den sammenheng vil en ny privat tomt like utenfor reguleringsplanen virke undergravende for det planlagte boligfeltet og de vurderinger som er gjort gjennom dette arbeidet. Administrasjonen ser helst at bebyggelse plasseres på etablerte tomter i dette området da en slik dispensasjon kan føre til presedens i lignede saker for området.

Andre bemerkninger til søknaden er størrelse på arealet på tomten som er beskrevet å være ca. 2 dekar mens skissen er ca. 3- 3,5 dekar. Tomtene i reguleringsplanen ligger på ca. 1 dekar eller i underkant av dette. Det stilles også spørsmålstegn ved om de høyeste terrengformasjonene i terrenget er høye nok til å hindre en eventuell silhuettvirkning. Søker har ellers rett i at mye infrastruktur er lett tilgjengelig fra omsøkt tomt, noe som kan hindre inngrep i naturen men som også kan senke kostnader for søker i forhold til andre plasser på Frøya.

Kravene til nabovarsling vurderes å være oppfylt som bemerket av søker.

Et alternativ for søker i dette tilfellet er å komme med innspill ved rullering av kommunedelplanen. På den måten kan arealet vurderes mer overordnet og det kan bli plass til flere tomter enn kun den omsøkte enslige tomten. I en slik sammenheng kan det være mer aktuelt å utvide området, uten at dette kan sies for sikkert før en eventuell slik sak er behandlet.

Sektormyndigheter har uttalt seg i saken. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Administrasjonen tilrår at det **ikke** blir gitt dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt som omsøkt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41. Dette fordi en tillatelse til tiltaket kan skape presedens som ytterligere vil undergrave plan. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.02.2015	Arkivsaksnr: 14/1006	Sak nr: 14/15
Saksbehandler: Jogeir Mikalsen	Arkivkode: GNR 5/132	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
14/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.02.2015

GNR 5 BNR 132 - DISPENSASJONSSØKNAD OPPARBEIDING AV VEI TIL 3 HYTTER

Forslag til vedtak:

1. Administrasjonen tilrår at det ikke blir gitt dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra reguleringsplanen for Avløsskaget til å etablere vei frem til eiendommene GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsonelovgivningen vesentlig.

Begrunnelse for avslag

Avslaget på dispensasjonssøknaden begrunnes med at det gjennom reguleringsplanarbeidet er foretatt grundige vurderinger om arealbruk og at det derfor skal vesentlige fordeler til for å dispensere fra reguleringsplan. Ny vei vil i sin helhet havne innenfor 100-metersonen fra sjø. Administrasjonen er negativ til å åpne opp for veibygging frem til fritidsboliger da dette kan skape en presedensvirkning som kan føre til ukontrollert utbygging av veier i fritidsboligområder.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 27.11.2014
2. Flyfoto
3. Reguleringsbestemmelser for Avløsskaget
4. Reguleringsplankart for Avløsskaget

Saksopplysninger:

John Lian, Kato Vassdal og Tormod Bekkadal, eiere av henholdsvis GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132, søker om dispensasjon for å få anlegge vei til sine hytter. Veien blir liggende i et LNF område i reguleringsplanen Avløsskaget.

Vurdering:

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

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

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

Strandsonbestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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 verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket ligger i et område allerede bebygd av tilsvarende sjøhus med kaifronter, og vil således kun påvirke kulturlandskapet i positiv retning, ved å forsterke inntrykket av helhet. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Søkers begrunnelse:

Det skal bygges hytte på to av eiendommene, den tredje eiendommen er allerede bebygd men ligger like ved omsøkt vei. Det trengs vei for å transportere frem nødvendig materiell til hyttene. Terrenget er av en slik art at det ikke er mulig å få til dette uten at det blir bygget vei. Søkere er kjent med at det er regulert inn en vei til en annen hytteeiendom i samme område. På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon.

Administrasjonens begrunnelse:

Reguleringsplanens bestemmelser åpner ikke for å etablere vei, men sier at adkomst til området skal skje via etablerte avkjørsler og frem til de regulerte parkeringsplassene. Administrasjonens syn på saken er at det gjennom reguleringsplanarbeidet er foretatt grundige vurderinger om arealbruk og at det derfor skal vesentlige fordeler til for å dispensere fra denne planen. Ny vei vil i sin helhet havne i 100 metersonen fra sjø. Det bemerkes at to hytter er bygd uten veiadkomst i samme område.

Administrasjonen er negativ til å åpne opp for veibygging frem til fritidsboliger da dette kan skape en presedensvirkning som kan føre til ukontrollert utbygging av veier. Flere av disse kan havne i strandsonen slik som tilfellet er i denne saken. Administrasjonen er imot tiltak som kan skape en bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Veibygging er et stort terrenginngrep og bør avklares i de overordnede planer fremfor en dispensasjon som bare gir en begrenset høring.

Administrasjonen tilrår at det **ikke** blir gitt dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra reguleringsplanen for Avløsskaget til å etablere vei frem til eiendommene GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132 Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsonelovgivningen vesentlig.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.02.2015	Arkivsaksnr: 15/184	Sak nr: 15/15
Saksbehandler: Janne Andersen	Arkivkode:	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
15/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.02.2015

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Janne Andersen
Arkivsaksnr.: 15/185

Arkiv:

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 22.01.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 22.01.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 22.01.15

Saksopplysninger:

Leder for utvalget har ikke godkjent protokollen.

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Møterom teknisk, Frøya herredshus	Møtedato: 22.01.2015	Møtetid: 09.00 – 10.10	Av utvalgets medlemmer møtte 6 av 7
Fra og med sak:	1/15		
Til og med sak:	10/15		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

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

Faste representanter med forfall:

<u>Ap, H:</u>	<u>Frp, Venstre og Sp:</u>	
Heidi Glørstad Nielsen, leder Pål Terje Bekken		

Vararepresentanter som møtte:

<u>Ap, H:</u>	<u>Frp, Venstre og Sp:</u>	
Ann Kristin Kristoffersen		

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:

Frode Reppe
Leder

Gunn Heidi Hallaren
Protokollunderskriver

Janne Andersen
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 22.01.2015

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
1/15	15/63	GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 04.12.14
2/15	13/180	NY DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNE. 21 BNR. 322
3/15	14/654	GNR 41 BNR 17 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN OG STRANDSONELOVGIVNINGEN FOR FRADELING OG OPPFØRING AV LAGERHALL
4/15	15/23	GNR 29 BNR 1 - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN
5/15	14/1239	DISPENSASJON FRADELING AV TILLEGGSAREAL GNR 41 BNR 16
6/15	14/1403	GNR 28 BNR 9 DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG OG VEI PÅ GNR 28, BNR 9
7/15	13/1428	GNR 41 BNR 46 BYGGESAK OPPDELING AV BOENHET I LNF OMRÅDE
8/15	14/1592	RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER
9/15	14/1527	MØTEPLAN 1. HALVÅR 2015 - HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING
10/15	15/64	ORIENTERING/SPØRRERUNDE

1/15

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 04.12.14

Vedtak:

Protokoll fra møte 04.12.14 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 04.12.14 godkjennes som framlagt.

2/15

NY DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNE. 21 BNR. 322

Vedtak:

- 1. Søker gis dispensasjon til oppføring av seniorboliger i 2 etasjer.**
- 2. Kommunen må foreta en kontroll av plassering av bygg og kotehøyde før arbeidet gjenopptas.**
- 3. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter intensjonen bak gjeldende plan. Samlet sett anses fordelene å veie opp for de ulempene tiltaket måtte medføre.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av seniorboliger i 2 etasjer.
2. Kommunen må foreta en kontroll av plassering av bygg og kotehøyde før arbeidet gjenopptas.
3. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter intensjonen bak gjeldende plan. Samlet sett anses fordelene å veie opp for de ulempene tiltaket måtte medføre.

3/15

GNR 41 BNR 17 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN OG STRANDSONELOVGIVNINGEN FOR FRADELING OG OPPFØRING AV LAGERHALL

Vedtak:

- 1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17.**
- 2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.**
- 3. Det forutsettes også at det avsettes et areal med mulighet for opparbeiding av adkomst til sjøhus/naustområdet nordøst for tomten.**
- 4. Forutsetningene gitt av statens vegvesen for utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense skal oppfylles.**
- 5. Vedtaket fattes i samsvar med PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at hensynene bak kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt.**
- 6. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaks dato, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Det forutsettes også at det avsettes et areal med mulighet for opparbeiding av adkomst til sjøhus/naustområdet nordøst for tomten.
4. Forutsetningene gitt av statens vegvesen for utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense skal oppfylles.
5. Vedtaket fattes i samsvar med PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at hensynene bak kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt.
6. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaks dato, faller dispensasjonen bort.

4/15

GNR 29 BNR 1 - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN

Vedtaket:

1. På grunnlag av størrelsen og beliggenheten til planen avslås forespørselen om oppstart av ny reguleringsplan for gnr 29, bnr 1.
2. Det foreslås at planen tas inn som innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel.
3. Vedtaket fattes med begrunnelse i at Frøya kommune vil ha en helhetlig vurdering av satsningsområder for boligutbygging i kommunen og dermed ikke vil tillate trinnvis planlegging av større boligfelt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. På grunnlag av størrelsen og beliggenheten til planen avslås forespørselen om oppstart av ny reguleringsplan for gnr 29, bnr 1.
2. Det foreslås at planen tas inn som innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel.
3. Vedtaket fattes med begrunnelse i at Frøya kommune vil ha en helhetlig vurdering av satsningsområder for boligutbygging i kommunen og dermed ikke vil tillate trinnvis planlegging av større boligfelt.

5/15

DISPENSASJON FRADELING AV TILLEGGSAREAL GNR 41 BNR 16

Vedtaket:

1. Det gis dispensasjon fra PBL 1-8 og kommuneplanens arealdel til fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr 41, bnr 16 for salg til gnr. 41, bnr 46, som omsøkt.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 41, bnr 46.
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato så faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra PBL 1-8 og kommuneplanens arealdel til fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr 41, bnr 16 for salg til gnr. 41, bnr 46, som omsøkt.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 41, bnr 46.
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato så faller dispensasjonen bort.

6/15

GNR 28 BNR 9 DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG OG VEI PÅ GNR 28, BNR 9

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til omsøkt tomt på eiendommen 28/9.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og at fordelene er større enn ulempene.
3. Er ikke vedtaket iverksatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 22.01.15:

Flg. omf. forslag til nytt vedtak ble fremmet:

1. «Det gis dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til omsøkt tomt på eiendommen 28/9.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og at fordelene er større enn ulempene.
3. Er ikke vedtaket iverksatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.»

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til omsøkt tomt på eiendommen 28/9.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsonelovgivningene – PBL 1-8 og at ulempene ved å tillate dispensasjon er klart større enn fordelene.

7/15

GNR 41 BNR 46 BYGGESAK OPPDELING AV BOENHET I LNF OMRÅDE

Vedtak:

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 46 gis dispensasjon fra bestemmelse om LNF område og Plan- og bygningslovens § 1-8 til oppdeling av bolig ved at boligens underetasje skilles ut som egen boenhet. Bygningsmyndighetens krav til brannsikkerhet og teknisk utførelse må etterkommes.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 46 gis dispensasjon fra bestemmelse om LNF område og Plan- og bygningslovens § 1-8 til oppdeling av bolig ved at boligens underetasje skilles ut som egen boenhet. Bygningsmyndighetens krav til brannsikkerhet og teknisk utførelse må etterkommes.

8/15

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER

Vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 02.12.14 tas til orientering.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 22.01.15:

Repr. Elinor Holm ba om vurdering av sin habilitet da hun jobber i ett av firmaene som er nevnt i rapporten.
Repr. Elinor Holm ble enstemmig kjent inhabil til sakens behandling.

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 02.12.14 tas til orientering.

9/15

MØTEPLAN 1. HALVÅR 2015 - HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Vedtak:

Frøya kommune vedtar flg. møteplan for hovedutvalg for forvaltning 1. halvår 2015

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
HFF	22.01.	19.02.	19.03.	23.04.	21.05.	11.06 og 25.06.

Hovedutvalg for forvaltning holdes på Torsdager med møtestart kl. 09.00

***) Ved behandling av spesielle tema kan tidspunkt for møtestart bli justert.**

***) Avvik fra Frøya Herredshus som møtested vil fremgå av innkalling og kunngjøres særskilt.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar flg. møteplan for hovedutvalg for forvaltning 1. halvår 2015

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
HFF	22.01.	19.02.	19.03.	23.04.	21.05.	11.06 og 25.06.

Hovedutvalg for forvaltning holdes på Torsdager med møtestart kl. 09.00

*) Ved behandling av spesielle tema kan tidspunkt for møtestart bli justert.

*) Avvik fra Frøya Herredshus som møtested vil fremgå av innkalling og kunngjøres særskilt.

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Orienteringer:

- Lufter ny dispensasjonssøknad fra Frøy Eiendom for hovedutvalget.
- Ga informasjon om ledige arealer Nordhammarvika.
- Andreas Kvingedal slutter som teknisk sjef til påske. Sigrid Hanssen tar over som teknisk sjef.

Spørrerunde:

- *Repr. Ann Kristin Kristoffersen:* Flatvalveien?
Rådmann: Er i forhandlinger med Sarepta, ingen beslutninger er tatt. Står ikke på plana til 2023, Fylkestinget har ikke ønsket om at kommunene kjøper seg fri fra plana.
- *Repr. Gunn Heidi Hallaren:* Riving av bygg på Rabben?
Rådmann: Informerer om at bygget er revet.
- *Repr. Frode Reppe:* Veisann?
Rådmann: Opplyser om at vi har fått midler fra privat giver.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen
Arkivsaksnr.: 14/890

Arkiv: GNR 26/69

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM DISPENSASJON – FORTSATT OMDISPONERING AV NÆRINGSBYGG TIL UMLEIEFORMÅL GNR. 26 BNR. 69

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fortsatt omdisponering av 2. etasje i næringsbygning på gnr. 26 bnr. 69 på Uttian, til utleieformål av hybler.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og som særlige grunner anføres at omdisponeringen jf pkt. 1 er tidsavgrenset til 3 år, og at utleieenheterne ikke kan benyttes for utleie av familieboliger med boarealer for barn.
3. Ute- og inneområder må ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til støyretningslinjene T-1442/2012.

Vedlegg:

1. Søknad om fortsatt omdisponering av næringsbygg til utleieformål
2. Grunnkart med innringet omsøkt tiltak, M: 1:3000
3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, M: 1:1000
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Saksopplysninger:

Aqualine fikk i 2008 tillatelse til midlertidig omdisponering av næringsbygg på gnr 26/69 på Uttian, fra næringsbygg til utleieformål. I 2011 ble det søkt om dispensasjon for ytterligere tre år med omdisponering, dette ble innvilget.

Nå søkes det om permanent omdisponering for å sikre bedre forutsigbarhet for bedriften og de ansatte som skal bo der. Alternativt søkes det om en forlengelse av den tidsbegrensede perioden.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. 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.

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

Høringer:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg i saken, uten å ha noen merknader til permanent omdisponering så fremt ute- og inneområder får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012. Fylkesmannen forutsetter også at bygget begrenses til å være hybelbygg for voksne tilknyttet virksomheten.

Begrunnelse fra søker

Søker anfører at omdisponeringen i liten grad vil påvirke den nåværende situasjonen i området. Andre etasje i bygget er allerede innredet til utleieformål. En permanent omdisponering er ønskelig for å sikre bedre forutsigbarhet for bedriften og de ansatte som skal bo der. Det er behov for gjennomgangsboliger med den økende arbeidsinnvandringen og økende antall skolelever.

Samlet vurdering:

Administrasjonen vil ikke tilråde an permanent omdisponering i dette området, siden dette området i dag er regulert til næringsformål. Det er generelt uheldig å blande bolig- og næringsformål innen et og samme område. Områdets planstatus bør heller tas opp til ny vurdering ved rullering av kommuneplanen

Administrasjonen har forståelse for at det er behov for gjennomgangsboliger og er av den oppfatning av at det kan gis dispensasjon for ytterligere 3 år med omdisponering til utleieformål, så fremt utleieenheterne fortsatt er små, enkle boenheter som hybler, og at omdisponeringen ikke kan omfattes av familieboliger.

Utleiearealene må i forhold ute- og inneområder få tilfredsstillende støyforhold i henhold til støyretningslinjene T-1442/2012.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovennevnte mener administrasjonen at fordelene for å gi dispensasjon til fortsatt omdisponering til utleie av næringsbygget er klart større enn ulempene. Det vurderes at planen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Området planstatus bør imidlertid tas opp til ny vurdering ved neste rullering av kommuneplanen. Hjemmel for å gi en dispensasjon fra plan for en slik omdisponering foreligger etter PBL § 19-2.



Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Gnr. 26/69 21/7-14
SmL 4007/14
14/890-1

Rettsinstans	
Kontrollinstans	

Frøya, 16. juli 2014

SØKNAD OM DISPENSASJON – FORTSATT OMDISPONERING AV NÆRINGSBYGG TIL UMLEIEFORMÅL

Undertegnede representerer Aqualine AS, 7270 DYRVIK.

Aqualine AS har de seneste år hatt en betydelig omsetningsøkning og er solid etablert på Frøya både i Hamarvik Næringspark og med ervervet av den nye industritomta på Nordhammervika. Det økte aktivitetsnivået medfører at en til stadighet har behov for ny arbeidskraft og dermed et økt behov for å skaffe boliger til arbeiderne.

Etter som at den tilgjengelige arbeidskraften stort sett finnes i utlandet, er det et stort behov for gjennomgangsboliger til arbeidsstyrken.

For å møte dette stadig økende behovet ble Aqualine AS innvilget dispensasjon til omdisponering av 2. etg. i Aqualine AS næringsbygg beliggende på gnr. 26, bnr. 69 på Uttian til utleieformål av hybler. Det er gitt flere etterfølgende tidsbegrensede dispensasjoner til omdisponering. Siste dispensasjon ble innvilget den 15.12.2011 i sak 173/11, men med en tidsbegrenset varighet på 3 år. Eiendommen er avmerket på vedlagte kart.

Område som næringsbygget er plassert på er i kommuneplanens arealdel regulert til industriformål.

Ettersom behovet for gjennomgangsboliger fortsatt er stort, søkes det om at det gis en permanent tillatelse til omdisponering av byggets 2. etg. til utleieformål. En permanent tillatelse vil medføre en mye større forutberegnelighet for bedriften og de ansatte som skal bo der. Alternativt søkes det om en forlengelse av den tidsbegrensede dispensasjonen for ytterligere tre år.

Den omsøkte omdisponering vil i liten grad påvirke den nåværende situasjon i området. Byggets annen etasje er i dag innredet til utleieformål slik at fortsatt utleie vil ikke medføre endringer i bygget. Tiltaket vil medføre muligheter for bedriften å knytte til seg sårt tiltrengt arbeidskraft og dermed fortsette ekspansjonen i Frøya kommune. Markedet for gjennomgangsboliger er blitt mye strammere i den senere tid ved at det ikke blir oppført nye boliger av denne art og at både arbeidsinnvandring og antall skoleelever har økt betraktelig.

Vedlegg 1

Ettersom søknaden er viktig for bedriftens utvikling imøteses en snarlig behandling av dispensasjonssøknaden slik at det kan gjøres nødvendig planlegging frem til tidspunktet for at nåværende dispensasjon utløper den 15.12.2014

Vennlig hilsen



Terje Svendsen
Registrert rettshjelper

Vedlegg:

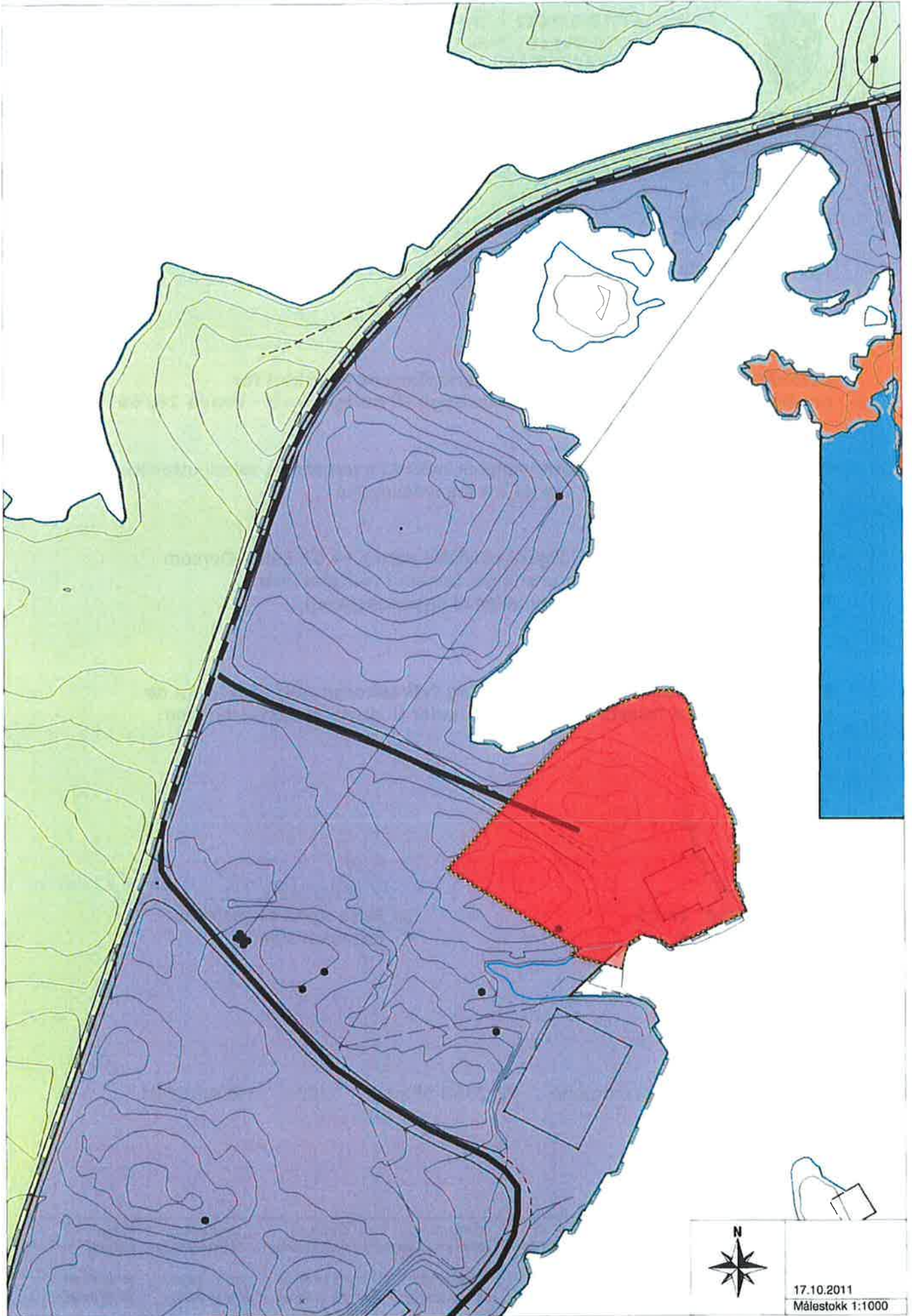
- Kart
- Gjenpart av nabovarsel

Kopi: Aqualine AS v/Geir Furberg

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA
terje.svendsen@online.no

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail:



17.10.2011
Målestokk 1:1000



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

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

Vedlegg 4

Saksbehandler
Isabell Engvik Lykke
Miljøvernavdeling

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
09.09.2014
Deres dato
07.08.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2008/1667-421.3
Deres ref.

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

26/09
JOM

15/9-14
4946/14
14/890-2

Uttalelse - fortsatt omdisponering av næringsbygg til utleieformål - Frøya 26/69

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for varig omdisponering av 2. etasje i et næringsbygg til bolig. Dersom kommunen gir tillatelse til varig omdisponering forutsetter Fylkesmannen at inne- og uteområder får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012.

Barn og unge

Fylkesmannen vil presisere at en permanent omdisponering av 2.etg. i næringsbygget til boligformål ikke er egnet for familier/voksne med barn. Det må begrenses til å være hybelbygg for voksne som er tilknyttet virksomheten.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til det ovenfornevnte og forutsetter tilfredsstillende støyforhold og ber om at bygget kun begrenses til å være et hybelbygg for voksne med tilknytning til bedriften. Utover dette har Fylkesmannen ingen merknader til tiltaket.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

Marit Lorvik (e.f)
Ass.miljøverndirektør

Isabell Engvik Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen
Arkivsaksnr.: 14/1162

Arkiv: GNR 21/41

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 41 NY DISPENSASJONSBEHANDLING FOR ETABLERING AV TOMT I LNF VED BEINSKARDET BOLIGFELT

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis **ikke** dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt som omsøkt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
3. Det foreslåes at søker kommer med innspill ved rullering av kommunedelplanen. På den måten kan arealet vurderes mer overordnet og det kan bli plass til flere tomter enn kun den omsøkte enslige tomten.

Avslag på dispensasjonssøknaden begrunnes med at Beinskardeet boligfelt har mange ledige tomter med etablert infrastruktur. En ny tomt utenfor planen vil undergrave reguleringsplanen og de vurderinger som er gjort i dette arbeidet. Presedensvirkningen ved tillatelse til et slikt tiltak er svært stor og ved å gi tillatelse kan man få en ukontrollert utbygging utenfor boligområdet. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune har uttalt seg til saken. De støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon med vedlegg, datert 12.09.2014
2. Utsnitt fra kommunedelplan for Sistranda og reguleringsplan for Beinskardeet boligfelt i målestokk 1:2000
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 13.01.2015

Saksopplysninger:

Roar Paulsen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av ca. 2 dekar tomt og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21, bnr. 41. Omsøkt tomt ligger i et LNF-område i kommunedelplan for Sistranda og grenser inntil reguleringsplanen for Beinskardeet boligfelt i øst. Skissert tomt er på ca. 3-3,5 dekar.

Saken er tidligere behandlet i HFF den 04.12.2014. Der snudde politikerne rådmannens innstilling. Saken har etter dette blitt oversendt sektormyndigheter som har uttalt seg i saken. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Vurdering:

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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 eller nærområder til verneområder. Tiltaket ligger inntil et område som allerede er bebygd og planlagt bebygd av boliger. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Søkers begrunnelse:

Søknaden begrunnes med at omsøkt tomt er planlagt etablert i umiddelbar nærhet til grensen for reguleringsplanen for Beinskardet boligfelt og at tiltaket derfor ikke vil forringe de landskapsmessige kvaliteter eller landskapsbildet i området. Bygningen vil med omsøkt plassering gli godt inn i terrenget ovenfor eksisterende bebyggelse, men godt under de høyeste terrengformasjonene. Plasseringen i skrånende terreng mot en høyde gjør til at silhuettvirkning vil unngås. Tiltaket vil medføre begrensede inngrep i form av infrastruktur ettersom eiendommen grenser til infrastrukturen nedlagt i Beinskardet boligfelt. Det bør foreligge en sjelden mulighet til å knytte seg på eksisterende vei, vann- og kloakkledninger uten nevneverdige nye inngrep. Ettersom området allerede er privatisert ved den eksisterende utbyggingen i området kan søker vanskelig se at tiltaket vil tilføre område negative konsekvenser. Det er ikke registrert spesielle forekomster av plante- og dyreslag i området. Tiltaket vil heller ikke forringe friluftsmulighetene i området ettersom Beinskardet grenser mot et enormt friområde som mer eller mindre strekker seg hele veien til andre siden av øya. Søker kan derfor ikke se at bestemmelsen/planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Området er i all hovedsak bebygd fra før og det omsøkte tiltaket bygger på elementer som er etablert i området fra før. Fordelen ved tiltaket vil derfor være mye større enn ulemper.

I følge kommunale kart er det bare gnr. 21, bnr. 258 som anses å være nabo som berøres av tiltaket. Denne eiendommen er i Frøya kommunes eie og anses derfor som nabovarslet ved søknad om tiltak.

Administrasjonens vurdering:

Som nevnt over skal arealbruk primært avklares gjennom planarbeid. I dette tilfellet søkes det om en tomt like utenfor reguleringsplanen for Beinskardet boligfelt. Den ytterste delen av denne planen er regulert til LNF. Omsøkt tomt ligger innenfor grensen til kommunedelplanen for Sistranda og området er avsatt til LNF. Beinskardet boligfelt har mange ikke-bebygde tomter. I den sammenheng vil en ny privat tomt like utenfor reguleringsplanen virke undergravende for det planlagte boligfeltet og de vurderinger som er gjort gjennom dette arbeidet. Administrasjonen ser helst at bebyggelse plasseres på etablerte tomter i dette området da en slik dispensasjon kan føre til presedens i lignede saker for området.

Andre bemerkninger til søknaden er størrelse på arealet på tomten som er beskrevet å være ca. 2 dekar mens skissen er ca. 3- 3,5 dekar. Tomtene i reguleringsplanen ligger på ca. 1 dekar eller i underkant av dette. Det stilles også spørsmålsteget ved om de høyeste terrengformasjonene i terrenget er høye nok til å hindre en eventuell silhuettvirkning. Søker har ellers rett i at mye infrastruktur er lett tilgjengelig fra omsøkt tomt, noe

som kan hindre inngrep i naturen men som også kan senke kostnader for søker i forhold til andre plasser på Frøya.

Kravene til nabovarsling vurderes å være oppfylt som bemerket av søker.

Et alternativ for søker i dette tilfellet er å komme med innspill ved rullering av kommunedelplanen. På den måten kan arealet vurderes mer overordnet og det kan bli plass til flere tomter enn kun den omsøkte enlige tomten. I en slik sammenheng kan det være mer aktuelt å utvide området, uten at dette kan sies for sikkert før en eventuell slik sak er behandlet.

Sektormyndigheter har uttalt seg i saken. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune støtter administrasjonens vurdering og fraråder tiltaket.

Administrasjonen tilrår at det **ikke** blir gitt dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt som omsøkt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41. Dette fordi en tillatelse til tiltaket kan skape presedens som ytterligere vil undergrave plan. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig.



FRØYA KOMMUNE	Vakttid
Artikk: 21/41	15/9-14
Saksbehandler: JOM	Bnr: 4941/14
Kategori:	Jnr: 14/1162-1
	Søker

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Frøya, 12. september 2014

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG- GNR. 21, BNR. 41 VED BEINSKARDET, SISTRANDA

Undertegnede er bedt om å bistå Roar Paulsen, 7260 SISTRANDA i sakens anledning.

Roar Paulsen søker iht. vedlagte fullmakt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av boligtomt på ca. 2 daa. og oppføring av bolighus på parsell av eiendommen gnr. 21, bnr. 41.

Bolighuset er planlagt oppført i et området som grenser til reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, som er avmerket på vedlagte kart. Bolighuset ønskes etablert i et området som kommuneplanens arealdel regulert til LNF-område.

Begrunnelsen for søknaden er følgende:

Boligtomten er planlagt etablert i umiddelbar nærhet av grensen til reguleringsområdet for Beinskardet boligfelt. Tiltaket vil dermed ikke forringe de landskapsmessige kvaliteter eller landskapsbildet i området.

Bygningen vil med den omsøkte plassering gli godt inn i terrenget ovenfor eksisterende bebyggelse, men godt under de høyeste terrengformasjonene. Med en plassering i skrånende terreng mot en høyde, vil silhuettvirkninger også unngås.

Tiltaket vil i tillegg medføre begrensede inngrep i form av infrastruktur, ettersom eiendommens grenser til infrastrukturen som er nedlagt i Beinskardet boligfelt. Det bør foreligge en sjelden mulighet til å knytte seg på eksisterende vei, vann- og kloakkledninger uten nevneverdige nye inngrep.

Ettersom området allerede er privatisert ved den eksisterende utbyggingen i området kan en vanskelig se at tiltaket vil tilføre område negative konsekvenser. Det er ikke registrert spesielle forekomster av plante- eller dyreslag i området.

Tiltaket vil heller ikke begrense friluftsmuligheten i området ettersom Beinskardet grenser mot et enormt friområdet som mer eller mindre strekker seg hele veien til andre siden av øya.

En kan dermed ikke se at bestemmelsen/planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, området er i all hovedsak bebygd fra før og det omsøkte tiltak bygger på elementer som er etablert i området fra før. Fordelen med tiltaket vil derfor være mye større enn ulempene.

I følge kommunale kart er det bare gnr. 21, bnr. 258 som anses å være nabo som berøres av tiltaket. Denne eiendommen er i Frøya kommunes eie og kommunen anses som nabovarslet ved dette brev.

Imøteser deres snarlige behandling av søknaden.

Undertegnede ber om å bli orientert om den videre saksgangen.

Vennlig hilsen



Terje Svendsen

Registrert rettshjelper

Vedlegg:

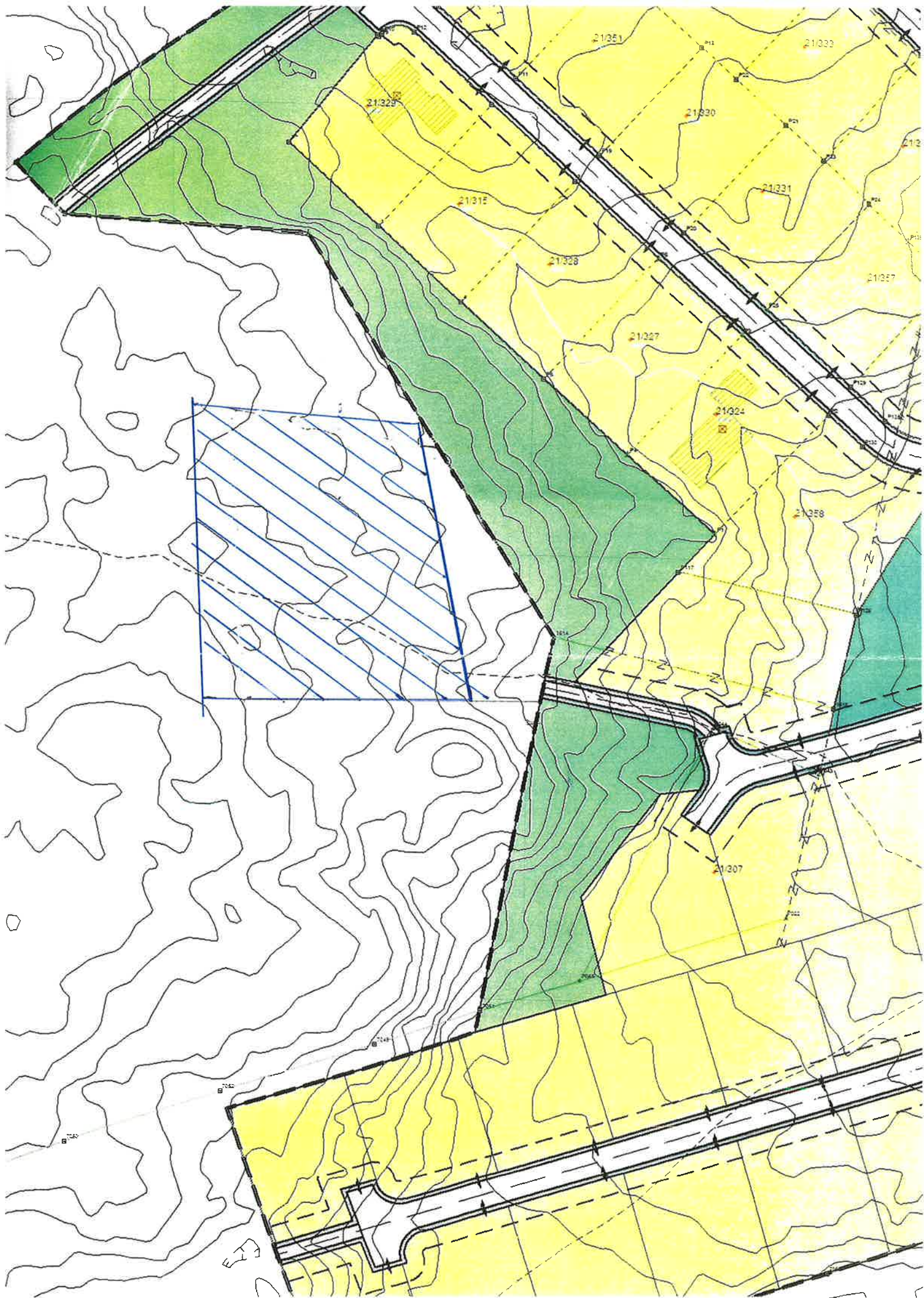
- Fullmakt fra Leif Arvid Grønskag og Eli Grønskag Johansen
- Kartskisse med inntegnet tomt

Kopi: Roar Paulsen, 7260 SISTRANDA

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA
terje.svendsen@online.no

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail:





Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

12/09 2014



FULLMAKT

Roar Paulsen, 7260 SISTRANDA gis herved fullmakt til å representere undertegnede hjemmelshavere til eiendommene gnr. 21, bnr. 2 og 41 i Frøya kommune i forbindelse med søknad om dispensasjon og fradeling av en boligtomt rett sør for eksisterende reguleringsplan for Beinskardet.

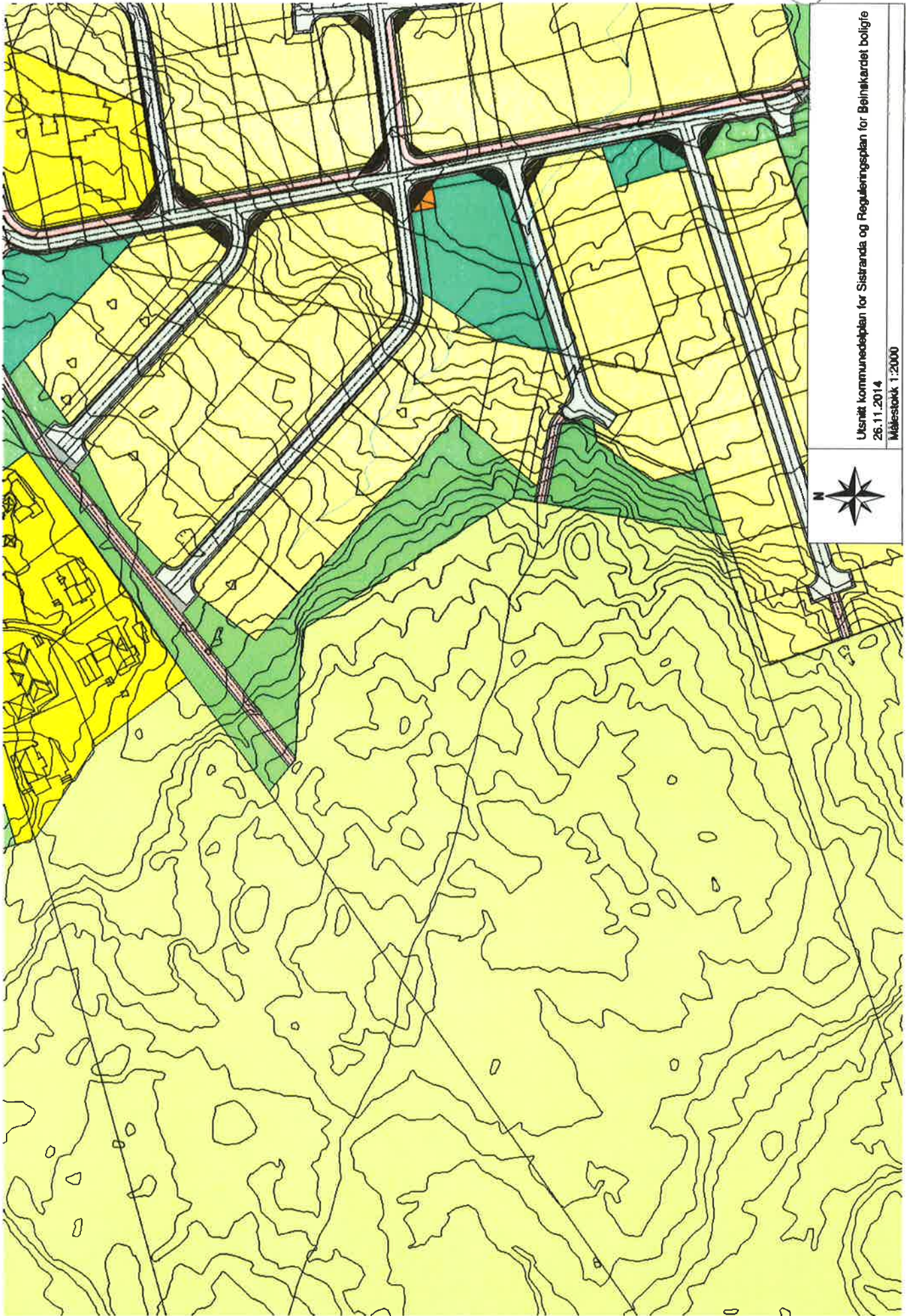
Frøya, den 5/5 - 2014



Eli Grønskag Johansen



Leif Arvid Grønskag



Utsnitt kommuneplan for Sisstranda og Reguleringsplan for Belvikardet boligfelt
26.11.2014
Målestokk 1:2000



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

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

Grr. 21/4
Jom

19/1-15
255/15
14/1162-6

Saksbehandler
Isabell Engvik Lykke
Miljøvernnavdeling

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
13.01.2015
Deres dato
10.12.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/9777-421.3
Deres ref.

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

3

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan for fradeling og oppføring av bolig ved Beinskardet på Sistranda - Frøya 21/41

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt på 2 da i et område avsatt til LNF.

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Fylkesmannen viser til at en bit-for-bit utbygging av boliger er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Fylkesmannen støtter kommunens administrative vurdering og fraråder at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Fradeling av boligtomt på 2 da i et område avsatt til LNF, undergraver kommunens overordnede planer og i dette tilfelle vil det også kunne gi uheldige virkninger for Beinskardet boligfelt.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenfornevnte fraråder Fylkesmannen at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som støtter kommunens administrative vurderinger, samt Fylkesmannens vurderinger i saken og fraråder en fradeling som omsøkt. Beinskardet boligområde ligger nært til omsøkte tomt og har godt med ledig kapasitet. En fradeling som omsøkt vil kunne danne presedens for lignende saker.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

Stein-Arne Andreassen (e.f)
miljøverndirektør

Isabell Engvik Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen
Arkivsaksnr.: 14/1006

Arkiv: GNR 5/132

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 5 BNR 132 - DISPENSASJONSSØKNAD OPPARBEIDING AV VEI TIL 3 HYTTER

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Administrasjonen tilrår at det **ikke** blir gitt dispensasjon fra strandonebestemmelsene og fra reguleringsplanen for Avløsskaget til å etablere vei frem til eiendommene GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandone Lovgivingen vesentlig.

Begrunnelse for avslag

Avslaget på dispensasjonssøknaden begrunnes med at det gjennom reguleringsplanarbeidet er foretatt grundige vurderinger om arealbruk og at det derfor skal vesentlige fordeler til for å dispensere fra reguleringsplan. Ny vei vil i sin helhet havne innenfor 100-metersonen fra sjø. Administrasjonen er negativ til å åpne opp for veibygging frem til fritidsboliger da dette kan skape en presedensvirkning som kan føre til ukontrollert utbygging av veier i fritidsboligområder.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 27.11.2014
2. Flyfoto
3. Reguleringsbestemmelser for Avløsskaget
4. Reguleringsplankart for Avløsskaget

Saksopplysninger:

John Lian, Kato Vassdal og Tormod Bekkadal, eiere av henholdsvis GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132, søker om dispensasjon for å få anlegge vei til sine hytter. Veien blir liggende i et LNF område i reguleringsplanen Avløsskaget.

Vurdering:

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

hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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 verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket ligger i et område allerede bebygd av tilsvarende sjøhus med kaifronter, og vil således kun påvirke kulturlandskapet i positiv retning, ved å forsterke inntrykket av helhet. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Søkers begrunnelse:

Det skal bygges hytte på to av eiendommene, den tredje eiendommen er allerede bebygd men ligger like ved omsøkt vei. Det trengs vei for å transportere frem nødvendig materiell til hyttene. Terrenget er av en slik art at det ikke er mulig å få til dette uten at det blir bygget vei. Søkere er kjent med at det er regulert inn en vei til en annen hytteeiendom i samme område. På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon.

Administrasjonens begrunnelse:

Reguleringsplanens bestemmelser åpner ikke for å etablere vei, men sier at adkomst til området skal skje via etablerte avkjørsler og frem til de regulerte parkeringsplassene. Administrasjonens syn på saken er at det gjennom reguleringsplanarbeidet er foretatt grundige vurderinger om arealbruk og at det derfor skal vesentlige fordeler til for å dispensere fra denne planen. Ny vei vil i sin helhet havne i 100 metersonen fra sjø. Det bemerkes at to hytter er bygd uten veiadkomst i samme område.

Administrasjonen er negativ til å åpne opp for veibygging frem til fritidsboliger da dette kan skape en presedensvirkning som kan føre til ukontrollert utbygging av veier. Flere av disse kan havne i strandsonen slik som tilfellet er i denne saken. Administrasjonen er imot tiltak som kan skape en bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Veibygging er et stort terrenginngrep og bør avklares i de overordnede planer fremfor en dispensasjon som bare gir en begrenset høring.

Administrasjonen tilrår at det **ikke** blir gitt dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra reguleringsplanen for Avløsskaget til å etablere vei frem til eiendommene GNR/BNR 5/144, 5/140 og 5/132. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsone Lovgivingen vesentlig.

5/132.
JOM

2/12-14
6571/14
14/1006-3

Vedlegg 1

Trondheim den (20. 11. 14.)
27. 11. 14

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Vi søker om dispensasjon fra reguleringsplan, planidentifikasjon 1620200402, for Gårdsnr.5, Bruksnr. 4 i Frøya kommune.

Det gjelder eiendommene 5/132, 5/140 og 5/144.

På to av eiendommene 5/132 og 5/144 skal det bygges hytte, og da trenges det vei til å få transportert frem nødvendig materiell til hyttene. Terrenget er av en slik art at det ikke er mulig å få til dette uten at det blir bygget en vei.

Vi er kjent med at det er regulert inn vei til en annen hytteeiendom i samme område (5/154). På bakgrunn av dette søker vi om dispensasjon fra reguleringsplanen for å anlegge en varig vei som vist i vedlagte kartskisse.

Håper på en rask og positiv behandling.

Vedlegg: 4.

John Lian(5/144)

Kato Wassdahl(5/140)

Tormod Bekkadal(5/132)



Adr: RIMFAKSEVEGEN 12.B
7033 TRONDHEIM

Vedlegg til dispensasjonssøknad.

Kommentarer til søknaden.

Når det gjelder nabovarsel så har alle berørte naboer som vi fikk oversikt over fra kommunen, gitt sin tilslutning til søknaden.

Vassdahl (5/140) som allerede har bygd hytte og Lian (5/144) er medsökere. Valter Sandvik (5/128) har gitt sin tillatelse med tinglyst dokument som er vedlagt. De tre andre er grunneiere som har gitt tillatelse til bygging av vei, og hvor de har tegnet inn veitrase og videre viser de til vannpost hvor vannføring frem til eiendommene legges i forbindelse med bygging av vei. Det vil bli gravd ned septiktank, og trase for avløp er også inntegnet.

Som det fremgår av tegning vil veiens trase følge eksisterende vei ned til eiendom 5/128 hvor den følger langs garasjen til Valter Sandvik og skjærer inn litt av nordvestre hjørnet av eiendommen, noe han har gitt tillatelse til. Ref. tinglyst dokumentnr. 664350 av 11.08.2014. Videre går veien frem til de tre eiendommene som søker om dispensasjon.

Veien vil bli bygd på en mest mulig skånsom måte så det ikke blir for mye sår i naturen, og vi vil også evt. plante busker som vil dekke til så veien ikke blir så synlig fra hovedveien.

Da det fra før er en avkjørsel der, og anlagt vei til eiendom 5/128, så har vi ikke sendt nabovarsel til Statens Vegvesen.

Vedlegg: 2

Tor Gustav Wikan

Fra: Tor Gustav Wikan
Sendt: 5. juni 2014 08:11
Til: 'Tormod Bekkadal'
Kopi: Kato Vassdahl; John Lian; 'Ketil Wikan'
Emne: Frøya -Veitrase til hytter
Vedlegg: SKonica_Hov14060507560.pdf

Hei.


Oversender vedlagt nytt forslag til veitrase etter siste befarine 30. mai.
Dette trasevalget er i orden fra eierne av gardsbruket 5/4 sin side.

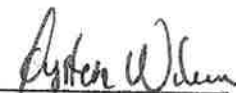
Før bygging kan starte må det foreligge godkjenning fra Frøya kommune vedr. og plan for vei, vann og avløp samt en avtale om kompensasjon til grunneiere.


Med vennlig hilsen
Tor Gustav Wikan

OVERSTÅENDE BEKREFTES AV EIERNE;

DATA/SIGN:

24/6-14. 
KETIL WIKAN

07/10-14 
ØYSTEIN WIKAN

24/6-14 
ELLINOR WIKAN

VEDLEGG: KART m/skisse veitrase.

Vedlegg: 3

Froya 14.07.2014

ERKLÆING AVG Vei. VANN. STRØM, GNR. 5/132

Selger VALTER SANDVIK f. 180168 QNR

TORMOD BECKADAL f. 05.05.85

Bjona BECKADAL f. 22.11.43

Lou til DA LEAGE Vei. VANN. STRØM OVER
SIN EIENDOM GNR 5/128 til G.NR. 5/132

VEI. VANN. STRØM vil gå OVER NW HjørNE AV
TOMT G.NR 5/128 (SE KART)

Froya 14.07.2014

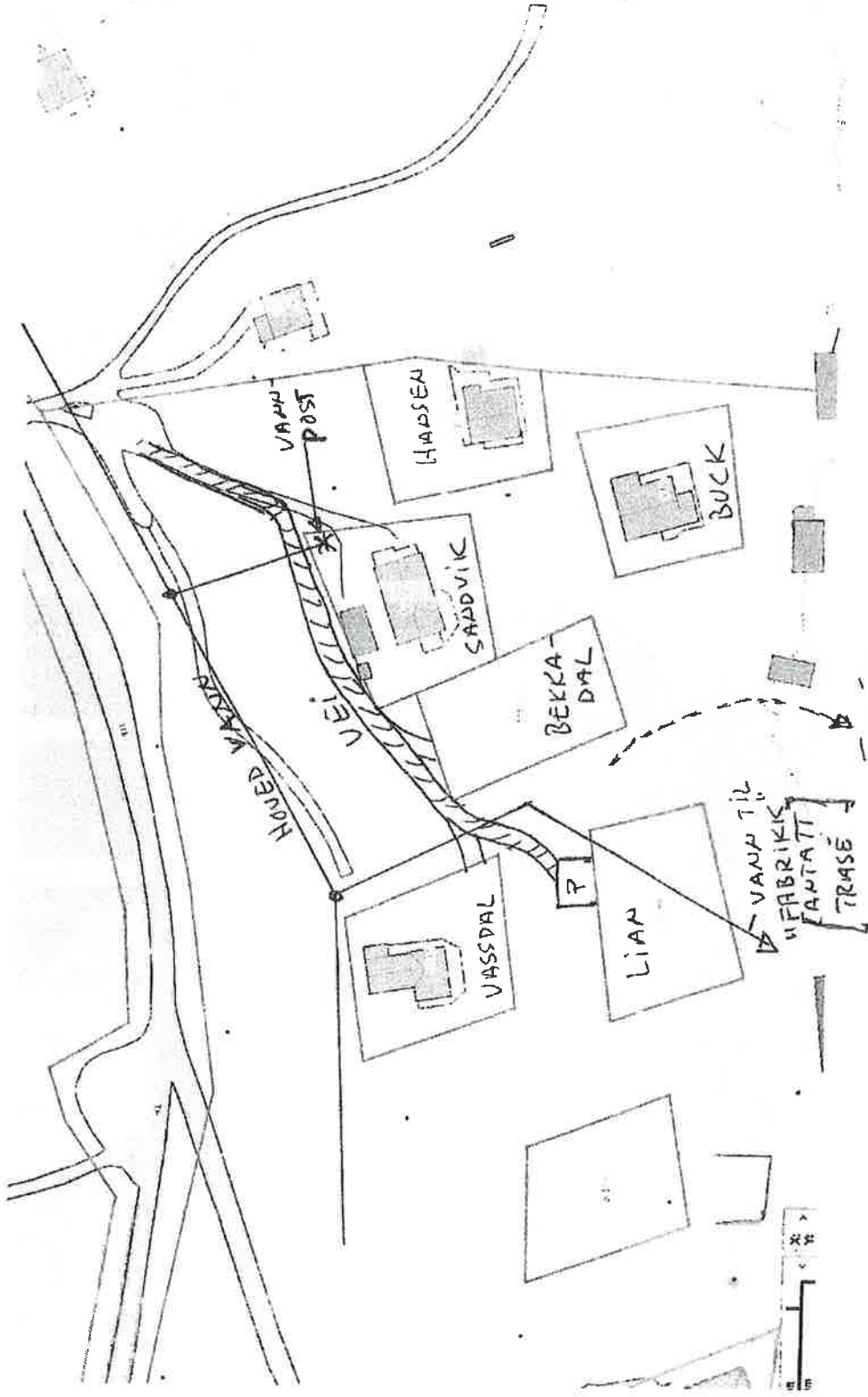
VALTER SANDVIK
Valter Sandvik



Vedlegg: 4

TRØYA GNR 5/4 - HYTTEFELT; TRASE FOR VEI TIL TØNTENE 5/132 - 140 - 144.

K/E
K/E



ØW
ØW

EW
EW

TRASE FOR
EVT. AVLØP
TIL SJØ.

Rev. 3

04.06.14 JGW

S.G. Wikan

Søk

5/132, froya

Søk

Søtekilder [+]

+ x



Bygninger Adresser



VEDVA



1996001

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN GNR 5 BNR 4 I FRØYA KOMMUNE

Vedlegg 3

§-1

Det regulerte området, som er vist på planen, er vist med reguleringsgrense, omfatter del av eiendommen gnr 5 bnr 4 i Frøya kommune.

§-2

I området regulert til fritidsbebyggelse kan bebyggelsen oppføres frittliggende i 1 etasje med innredet hems eller loft og tilhørende mindre tilbygg, uthus eller lignende.

Bygningsrådet kan tillate oppført andre bygninger som naturlig hører til innenfor bruken av området, men disse må gis en plassering, form og størrelse som er tilpasset den øvrige bebyggelse.

§-3

I området regulert til naust/båtopplag kan det oppføres bebyggelse i 1 etasje med hems.

Bygningsrådet kan tillate oppført andre bygninger som naturlig hører til innenfor bruken av området, men disse må gis en plassering, form og størrelse som er tilpasset den øvrige bebyggelse.

Området merket N 1 skal benyttes av tomtene 1, 2, 3, 4.

Området merket n 2 skal benyttes av tomtene 5, 6, 7, 8, 9.

Tomt nr 10 har etablert egen ordning for båtopplag/båtlagring.

§-4

Adkomst til området skal skje via de regulerte avkjørsler fram til de regulerte parkeringsplassene. Adkomstveiene skal også benyttes som gangvei for de områder og eiendommer som naturlig sogner til veiene.

§-5

Parkeringsplass P 1 skal benyttes av tomtene 1, 2, 3, 4.

Parkeringsplass P-2 skal benyttes av tomtene 5, 6, 7, 8, 9.

Tomt nr 10 har parkering på egen tomt.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som naturlig hører til innenfor bruken av området, men disse skal gis en plassering, form og størrelse som er tilpasset den øvrige bebyggelse.

§-6

Nybygg skal plasseres slik de er vist på planen og i samsvar med nedsatt pel på den enkelte tomt. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger og møneretning skal samsvare med markering på pelen og i hht plankartets anvisning.

Takform på hovedbebyggelsen skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Mindre takoppbygg, arker og lign kan tillates.

Byggematerialer og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§-7

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av Plan og bygningslobven.

§-8

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter eller avtaler å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

ooo 000 ooo



Byggeområder (PBL §25,1. ledd nr. 1)
 Område for fritidsbebyggelse
 Annet byggeområde (naust)

Offentlig trafikkområder (PBL §25,1. ledd nr. 3)
 Trafikkområde i sjø

Spesialområder (PBL §25,1. ledd nr. 6)
 Friluftsområde (på land)

Fellesområder (PBL §25,1. ledd nr. 7)
 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass

Strek og symboler
 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Byggegrense
 Sti



Vedlegg 4



FRØYA KOMMUNE <small>Regulering og planarbeid</small> REGULERINGSPLAN AVLØSSKAGET <small>DELER AV GNR 5 BNR 4</small>					
Revisjoner	Dato	Sign.	Målestokk:		
Plankart revidert	04.06.2008	Kysplan AS	1:1000		
			Ekvidistanse: 1 m		
Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven			Date	Sak	
1 gangs behandling i det faste utvalget for plansaker					
Offentlig ettersyn					
2 gangs behandling i det faste utvalget for plansaker					
Kommunestyrets vedtak					
			Koordinatsys: 5785 1000 000		
			Tegner:	mla	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Janne Andersen

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 15/184

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Forslag til vedtak: