

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 11.09.2014	Kl. 09.00

Møteinnkalling til ekstraordinært møte

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.

Kl. 09.00 Etter at møtet er satt tas befarings vedrørende sak 96/14.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
95/14	14/1082 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 21.08.14
96/14	13/180 GNR 21 BNR 258 BYGGESAK
97/14	14/778 GNR 1 BNR 181 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL TILLEGGSTOMT
98/14	14/1096 ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Sistranda, 04.09.14

Heidi Glørstad Nielsen
Leder

Frida Hanø Kvingedal
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 11.09.2014	Arkivsaksnr: 14/1082	Sak nr: 95/14
Saksbehandler: Frida Hanø Kvingedal	Arkivkode:	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
95/14	Hovedutvalg for forvaltning	11.09.2014

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 21.08.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 21.08.14 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 21.08.14.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 11.09.2014	Arkivsaksnr: 13/180	Sak nr: 96/14
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 21/322	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
42/14	Hovedutvalg for forvaltning	15.05.2014
96/14	Hovedutvalg for forvaltning	11.09.2014

GNR 21 BNR 258 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 27.6.2014 igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 322 av opprettholdes.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1) Dispensasjonsbehandling med saksfremlegg og vedlegg samt igangsettingstillatelse
- 2) Protest
- 3) Beslutning av 15.8.2014 om oppsettende virkning.
- 4) Klage av 19.8.2014
- 5) Tidligere dispensasjonsbehandling (avslag)
- 6) Tiltakshavers svarbrev av 19.8.2014
- 7) Beslutning av 27.8.2014 om opphevelse av oppsettende virkning.
- 8) Reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt

NB: 2 nye vedlegg mottatt 01.09.14 fra Inger Lise og Anders Espnes

Saksopplysninger:

I vedtak av 28.5.2014 gav kommunen ved Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet Boligfelt til oppføring av seniorboliger, og den 27.6.2014 gav kommunen igangsettingstillatelse for samme prosjekt. Det vises til sakens vedlegg 1.

Kommunen mottok den 12.8.2014, «protestbrev» av 10.8.2014 fra eierne av eiendommen Gnr. 21 Bnr. 314, jf. sakens vedlegg 2.

I brevet protesteres det på anlagt høydeplassing av seniorboligene, herunder påpekes det at oppfyllingen på grovplaneringen er unaturlig høy på nedsiden mot øst. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke var behørig nabovarslet i forbindelse med tiltaket eller i forbindelse med dispensasjon fra reguleringsplan til tross for at det er snakk om gjenboere. Forholdet ble oppdaget da eierne kom hjem etter å ha vært bortreist.

Det påpekes også at seniorboligenes høyde betyr tap av ettermiddags- og kveldssol for dem. Endelig anmodes det om at henvendelsen tillegges oppsettende virkning: «Samtidig vil vi be om at klagen gis oppsettende virkning»

Kommunen har på den bakgrunn ansett og behandlet brevet som en klage.

I beslutning av 15.8.2014 gav kommunen klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 3. Kommunen påpekte i brevet til klagerne blant annet, at det måtte undersøkes nærmere hvorvidt tiltaket vil medføre skyggevirksomheter for klagers eiendom og ba i den forbindelse tiltakshaver sende inn et soldigram.

19.8.2014 sendte klagerne inn klage på administrativt vedtak av 27.6.2014. I brevet påpeker klagerne i hovedtrekk de samme forhold som ble påpekt i deres tidligere «protest», jf. sakens vedlegg 4. Det påpekes blant annet at den gitte dispensasjon fra reguleringsplan angående byggets høyde gjør at seniorboligenes høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved deres bolig blir over 8 meter. Klagerne mener at reguleringsbestemmelser bør være forutsigbare og til å stole på. Klagerne reagerer også på at de, da de satte i gang bygging av boligen deres, måtte legge ferdig gulv lavere enn nivået på den kommunale vegen som følge av krav fra kommunen.

Klagerne påpeker endelig at de er kjent med at kommunen gjennom reguleringsendring justerte gesimshøyden ned og da til 3 meter av hensyn til bakenforliggende bebyggelse og at kommunen i fjor gav avslag på dispensasjonssøknad for et omtrent likt prosjekt. I den forbindelse påpeker klagerne at høydekoten var omsøkt til kote 27,70 moh og at dette nå er øket til kote 28.30 moh. Klagerne er derfor ikke sikker på at bygget total sett er lavere enn ved tidligere omsøkte dispensasjonssøknad.

Angående kommunens tidligere behandling av dispensasjonssaken vedlegges det avslag av 18.4.2014 med saksfremlegg og bilag, jf. saken vedlegg 5.

I brev av 19.8.2014, jf. sakens vedlegg 6 svarer tiltakshaver på klagerens innsigelse til tiltaket. Tiltakshaver påpeker at bakgrunnen for byggets høydeplassering er innkjøringen til området og eksisterende terreng. Bygget er mot vest helt på bakkenivå og kan ikke senkes ytterligere. Planert tomt er på kote 28,1 og ferdigstøpt dekke er på kote 28,5 moh. Det er imidlertid naturlig høydeforskjell mellom kommunal vei og terreng, slik at det er fylt på med 0,5 meter masse.

Angående byggets høyde påpeker tiltakshaver at dette utgjør en forskjell på 1,2 meter topp møne, fra 5 meter til 6,2 meter.

Tiltakshaver vedlegger et soldiagram som viser solforholdene for klagerens eiendom for sommerhalvåret, som ifølge tiltakshaver viser at klagerne ikke er berørte av tiltaket. Tiltakshaver yilføyer at «internatet» som er betydelig høyere enn seniorboligene vil kaste mer skygge på eiendommen. Solstudie er tatt midtsommer og viser eiendommene kl. 16, 17, 19 og 20 og andre solstudie er tatt i mars kl. 14, 16 og 17.

Tiltakshaver påpeker også at man ikke hadde oppfattet klagerne som berørte av tiltaket og derfor ikke nabovarslet dem. Innkjøringen til bygningen er lagt på vestsiden av tomte og klagerne vil derfor bli lite berørt av trafikkstøy. Avstanden mellom bygningene er ca. 25 meter og eiendommen vil således bli lite berørt med hensyn til sol og skygge. Tiltakshaver peker også på utsikten fra klagerens tomt er mot øst og at tiltaket ikke vil stenge for deres utsikt.

Den 21.8.2014 ble det avholdt møte på kommunen mellom partene, der saken ble drøftet. Det ble avtalt befaring til tomten, der saken skulle forhandles nærmere mellom partene.

Det ble den 25.8.2014 gjennomført befaring. Partene og kommunen var til stede. Klagerne hadde laget en vegg i samme mål som tiltaket som mellom kl. 15.30 og 16.00 ble heist opp med en kranbil, dette for å illustrere innvirkningene tiltaket har på klagerens eiendom. Veggene viste ikke å gi tap av ettermiddagssol på dette tidspunkt. Det kunne konstateres at det var lagt på masser i samsvar med det opplyste av tiltakshaver, det vil si i hovedsak mot øst for å planere tomte. Partene kom ikke til enighet under befaringen. Høydekoten var på dette tidspunkt fastsatt til 28,1 moh.

Den 27.8.2014 traff kommunen beslutning om å oppheve sin beslutning av 15.8.2014 om å gi klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 7.

Det vedlegges reguleringsbestemmelser for Beinskardet Boligfelt, jf. sakens vedlegg 8.

Vurdering:

Det klare utgangspunkt etter plan- og bygningsloven § 21-3 er at det foreligger en plikt til å varsle naboer og gjenboere før en byggesøknad sendes inn. Med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på den andre siden av veg, åpen plass eller lignende. Administrasjonen mener det ikke kan herske tvil om at klagerne burde vært hørt i saken, og at det er en saksbehandlingsfeil at de ikke er behørig varslet.

Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold. Dette følger av forvaltningsloven § 41.

Klagen må derfor behandles og det må tas stilling til om tiltaket medfører betydelig ulempe for klagerne.

Det er fra Departementet gitt nærmere retningslinjer for praktisering av plan- og bygningslovens § 29-4.

I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikrer en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad om bebyggelse. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter.

Klagernes innsigelse knytter seg til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene de mener dette har for deres eiendom.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivaretatt, se vedlegg 6. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. Det forhold at bygget vil kaste skygger i dele av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Angående høydekoten fastsettes denne i praksis alltid under byggesaken, der det foretas en konkret vurdering av tiltakets beliggenhet i terrenget for så vidt angår byggets plassering og høyde. Bygget er planlagt helt på bakkenivå mot vest. Terrenget skråer naturlig nedover fra vest mot øst og da det er snakk om lett skrånende terreng er det etter administrasjonen vurdering nødvendig å planere og utfylle tomte enkelte plasser; i dette tilfelle mot øst, der det antas å være lagt på masse på det som utgjør 1/3 del av tomten. Administrasjonen vurderer at det ikke vil være naturlig å plassere bygget lavere i terrenget - på en lavere høydekote, da innkjøringen, parkeringsplassen og en meget stor del av bygget i så fall vil ligge under veiens nivå mot syd (og mest vestlig) retning.

Tiltaket medfører ikke tap av utsikt for klagerne som har utsikten sin sentrert mot øst (mot sjøen), hvor det naturlige uteareal i hovedsaken må formodes å være på klagerens tomt. Klagerne vurderes ut fra dette lite berørt av tiltaket.

Det som påpekes av klagerne i forhold til egen byggetillatelse og terrengfall på deres tomt kan ikke tillegges vekt i vurderingen. Klagerne har en annen tomt med annerledes, brattere fall og forskjeller i høydekoter enn det som gjelder for den aktuelle tomt, hvorfor forholdene etter administrasjonens oppfattelse er usammenlignelige.

Ut fra en samlet vurdering mener administrasjonen ikke at tiltaket vil medføre betydelig ulempe for klagerne. Administrasjonen tilrår på den bakgrunn at klagen ikke tas til følge.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 11.09.2014	Arkivsaksnr: 14/778	Sak nr: 97/14
Saksbehandler: Silje Meslo Lien	Arkivkode: GNR 1/181	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
97/14	Hovedutvalg for forvaltning	11.09.2014

GNR 1 BNR 181 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL TILLEGGSTOMT

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til fradeling av tilleggstomt fra 1/53 til 1/181.
2. Det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen og får samme gnr og bnr som hovedbruket 1/181.
3. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen og at fordelene med tiltaket virker større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 19.06.2014
2. Plankart reguleringsplan Titran – Innersida

Saksopplysninger:

Inger Johanne Gaustad ønsker å kjøpe en tilleggstomt til sin eiendom gnr 1, bnr 181. Tilleggstomten er på ca. 150 m² fra gnr 1, bnr 53 som i dag eies av Isak Gaustad. Tilleggstomt ligger innenfor et område regulert til industri/fiskeri i reguleringsplan for Titran – Innersida. Dagens tomt er på 716 m² så ved et eventuelt kjøp av tilleggstomt på 150 m² vil tomtestørrelsen overskride Frøya kommunes tillatte tomtestørrelse for fritidsboliger, som er 800 m²

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).

I området rundt tomten er det observert flere truede og nært truede fuglearter: Fiskemåke (NT), Stær (NT), Hønehauk (NT), Nattergal (NT), Dvergspurv (EN), Hauksanger (CR) og Klippedue (RE). De truede og nær truede fugleartene vil mest sannsynlig ikke berøres av tiltaket. Tiltaket vil heller ikke true verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket vil ikke endre bruken av området og det er derfor lite sannsynlig at natur og miljø vil bli ytterligere berørt. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Begrunnelse for søknaden er at det er liten mulighet for bevegelse foran fritidsboligen slik tomten er i dag.

Saken har vært på høring hos Frøya fiskarlag som ikke har innvendinger til tiltaket.

Det er snakk om et mindre tilleggsareal for tomten som vil gjøre at tomten blir ca. 865 m² totalt. Det er tidligere fradelte to naustområder innen området regulert til industri/fiskeri med bakgrunn i at området er dårlig egnet til industri/fiskeri. Administrasjon kan med dette ikke se at hensynet til reguleringsplanen blir tilsidesatt vesentlig.

Det er få ulemper ved tiltaket og fordelene anses derfor å være større enn ulempene.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon til fradeling av tilleggstomt fra 1/53 til 1/181. det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen og får samme gnr og bnr som hovedbruket 1/181.

Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen og at fordelene med tiltaket virker større enn ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 11.09.2014	Arkivsaksnr: 14/1096	Sak nr: 98/14
Saksbehandler: Frida Hanø Kvingedal	Arkivkode:	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
98/14	Hovedutvalg for forvaltning	11.09.2014

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Frida Hanø Kvingedal

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 14/1082

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 21.08.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 21.08.14 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 21.08.14.

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Møterom teknisk, Frøya herredshus	Møtedato: 21.08.14	Møtetid: 09.00 – 11.30	Av utvalgets medlemmer møtte 5 av 7
Fra og med sak:	77/14		
Til og med sak:	94/14		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

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

Faste representanter med forfall:

<u>Ap, H:</u> Frode Reppe, nestleder Pål Terje Bekken	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Aleksander Søreng Lillian Holm	
---	--	--

Vararepresentanter som møtte:

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

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:

Heidi Glørstad Nielsen
leder

Jorunn Skarsvåg
Protokollunderskriver

Frida Hanø Kvingedal
sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Hovedutvalg for forvaltning

Møtedato: 21.08.14

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
77/14	14/980	GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 26.06.14
78/14	11/592	KLAGE VEDR. PALLEGJERDET PÅ FLATVAL GAMLE FERGELEIE
79/14	14/875	KLAGE PÅ FELLINGSTILLATELSE FOR VALD 6 - KRISTOFFERSEN
80/14	14/141	GNR 10 BNR 9 DISPENSASJON FOR UTLEGG AV FLYTEBRYGGE
81/14	14/57	REGULERINGSPLAN FOR INDRE DEL AV MÅØYHÅLET - SLUTTBEHANDLING
82/14	14/928	REGULERINGSENDRING SIHOLMEN - MYRATANGEN
83/14	14/891	GNR 26 BNR 127 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRADELING AV TILLEGGSTOMT TIL GRENDAHUSET PÅ UTTIAN
84/14	13/361	SØKNAD OM TERRENGINNGREP I SJØ
85/14	14/843	GNR 60 BNR 10 SØKNAD OM DISPENSASJON 100 METERSBELTET SAMT LNF OG SØKNAD OM ETTERGODKJENNING AV TERASSE - DYRØYA
86/14	14/366	GNR 56 BNR 12 SØKNAD OM DISPENSASJON OG ETTERGODKJENNING AV TILTAK I STRANDSONEN
87/14	14/625	GNR 3 BNR 162 DISPENSASJON TIL BRUKSENDRING AV NAUST
88/14	14/686	GNR 3 BNR 145 DISPENSASJON TIL FRADELING AV NAUSTTOMT
89/14	14/861	GNR 5 BNR 2 DISPENSASJON TIL FRADELING AV PARSELL OG OPPFØRING AV NAUST

- 90/14 14/138
**GNR 3 BNR 35 DISPENSASJON TIL UTLEGG AV NY OG FORLENGET
FLYTEBRYGGE**
- 91/14 13/529
GNR 30 BNR 48 DISPENSASJON
- 92/14 14/694
**GNR 55 BNR 69 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL UTLEGGING AV
FLYTEBRYGGE**
- 93/14 14/865
RAPPORT VEDR. SKJENKEKONTROLLER JULI 2014.
- 94/14 14/981
ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

77/14

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 26.06.14

Vedtak:

Protokoll fra møte 26.06.14 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 26.06.14 godkjennes som framlagt.

78/14

KLAGE VEDR. PALLEGJERDET PÅ FLATVAL GAMLE FERGELEIE

Vedtak:

Klage fra tiltakshaver på pålegg om riving av pallegjerde tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Klage fra tiltakshaver på pålegg om riving av pallegjerde tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

79/14

KLAGE PÅ FELLINGSTILLATELSE FOR VALD 6 - KRISTOFFERSEN

Vedtak:

Klagen tas til følge.

Vald nr 6 Kristoffersen tildeles to dyr ekstra, et voksent hanndyr og et voksent hunddyr.

Totalt kan valdet ta ut 6 dyr: 2 kalver, 1 spissbukk, 1 voksent hanndyr og 2 voksne hunddyr.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 21.08.14:

Repr. Ann Kristin Kristoffersen ba om at hennes habilitet ble vurdert med bakgrunn i at hun er i familie med søker. Repr. Ann Kristin Kristoffersen ble enstemmig erklært inhabil i sakens behandling.

Forslag til vedtak:

Klagen tas til følge.

Vald nr 6 Kristoffersen tildeles to dyr ekstra, et voksent hanndyr og et voksent hunddyr.

Totalt kan valdet ta ut 6 dyr: 2 kalver, 1 spissbukk, 1 voksent hanndyr og 2 voksne hunddyr.

80/14

GNR 10 BNR 9 DISPENSASJON FOR UTLEGG AV FLYTEBRYGGE

Vedtak:

1. Søkeren gis dispensasjon til utlegg av flytebrygge inklusive landgang på eiendommen Gnr. 10 Bnr. 9. Dette under forutsetning av at Kystverket ikke har innsigelser til tiltaket som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i henhold til § pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.
3. Er ikke tiltaket igangsatt inne 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søkeren gis dispensasjon til utlegg av flytebrygge inklusive landgang på eiendommen Gnr. 10 Bnr. 9. Dette under forutsetning av at Kystverket ikke har innsigelser til tiltaket som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i henhold til § pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.
3. Er ikke tiltaket igangsatt inne 3 år, faller dispensasjonen bort.

81/14

REGULERINGSPLAN FOR INDRE DEL AV MÅØYHÅLET - SLUTTBEHANDLING

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Indre del av Måøyhålet med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 22.05.2014. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Indre del av Måøyhålet med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 22.05.2014. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

82/14

REGULERINGSENDRING SIHOLMEN - MYRATANGEN

Vedtaket:

Reguleringsendring for Siholmen-Myratangen legges ut til begrenset høring. Endringen omfatter at området regulert til parkering reguleres til forretning/kontor

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Reguleringsendring for Siholmen-Myratangen legges ut til begrenset høring. Endringen omfatter at området regulert til parkering reguleres til forretning/kontor

83/14

GNR 26 BNR 127 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRADELING AV TILLEGGSTOMT TIL GRENDAHUSET PÅ UTTIAN

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av omsøkte tilleggsareal fra eiendommen 26/12.
2. Det forutsettes at parsellen slås sammen med 26/127 og får samme gnr og bnr.
3. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 21.08.14:

Leder Heidi Glørstad Nielsen ba om at hennes habilitet ble vurdert med bakgrunn i at hun bor i grenda.

Repr. Gunn Heidi Hallaren ble enstemmig valgt til setteleder.

Leder Heidi Glørstad Nielsen ble enstemmig erklært habil i sakens behandling.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av omsøkte tilleggsareal fra eiendommen 26/12.
2. Det forutsettes at parsellen slås sammen med 26/127 og får samme gnr og bnr.
3. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

84/14

SØKNAD OM TERRENGINNGREP I SJØ

Vedtak:

1. Klagen tas delvis til følge. Det gis dispensasjon til gjenoppbygging av det gamle båthuset på eiendommen 6/14. Det gis ikke dispensasjon til bygging av omsøkte vei.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas delvis til følge. Det gis dispensasjon til gjenoppbygging av det gamle båthuset på eiendommen 6/14. Det gis ikke dispensasjon til bygging av omsøkte vei.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse

85/14

GNR 60 BNR 10 SØKNAD OM DISPENSASJON 100 METERSBELTET SAMT LNF OG SØKNAD OM ETTERGODKJENNING AV TERASSE - DYRØYA

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til allerede bygd terrasse på eiendommen 60/10.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at ulempene ved å gi dispensasjon ikke er større enn fordelene.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til allerede bygd terrasse på eiendommen 60/10.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at ulempene ved å gi dispensasjon ikke er større enn fordelene.

86/14

GNR 56 BNR 12 SØKNAD OM DISPENSASJON OG ETTERGODKJENNING AV TILTAK I STRANDSONEN**Vedtaket:**

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

87/14

GNR 3 BNR 162 DISPENSASJON TIL BRUKSENDRING AV NAUST**Vedtaket:**

1. Søker gis ikke dispensasjon fra kommuneplanen og pbl § 1-8 til bruksendring av naust til anneks på eiendommen 3/163.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at fordelene ved bruksendringen ikke er større enn ulempene.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon fra kommuneplanen og pbl § 1-8 til bruksendring av naust til anneks på eiendommen 3/163.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at fordelene ved bruksendringen ikke er større enn ulempene.

88/14

GNR 3 BNR 145 DISPENSASJON TIL FRADELING AV NAUSTTOMT

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Veisan, deler av gnr 3, bnr 10 og pbl § 1-8 til fradeling av nausttomt rundt eksisterende naust på eiendommen 3/145.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Veisan, deler av gnr 3, bnr 10 og pbl § 1-8 til fradeling av nausttomt rundt eksisterende naust på eiendommen 3/145.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

89/14

GNR 5 BNR 2 DISPENSASJON TIL FRADELING AV PARSELL OG OPPFØRING AV NAUST

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 til fradeling og oppføring av naust på parsell til eiendommen 5/2.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 til fradeling og oppføring av naust på parsell til eiendommen 5/2.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

90/14

GNR 3 BNR 35 DISPENSASJON TIL UTLEGG AV NY OG FORLENGET FLYTEBRYGGE

Vedtak:

1. Det vises til saksutredningen og med bakgrunn i uttalelser og momenter som er inntatt i denne gis det ikke dispensasjon til utlegg av omsøkte flytebrygge på eiendommen 3/35.
2. Vedtaket fattes i henhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynene bak kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.

Vedtatt med 3 mot 1 stemme.

Hovedutvalgets behandling i møte 21.08.14:

Repr. Ann Kristin Kristoffersen ba om at hennes habilitet ble vurdert med bakgrunn i at hun er i familie med søker.

Repr. Ann Kristin Kristoffersen ble enstemmig erklært inhabil i sakens behandling.

Forslag til vedtak:

1. Det vises til saksutredningen og med bakgrunn i uttalelser og momenter som er inntatt i denne gis det ikke dispensasjon til utlegg av omsøkte flytebrygge på eiendommen 3/35.
2. Vedtaket fattes i henhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynene bak kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8.

91/14

GNR 30 BNR 48 DISPENSASJON

Vedtaket:

1. Søker gis dispensasjon til utlegging av omsøkte flytebrygge på eiendommen 30/48.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl. § 19-2 og begrunnes med at fordelene er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til utlegging av omsøkte flytebrygge på eiendommen 30/48.
2. Vedtaket fattes i medhold til § 19-2 og begrunnes med at fordelene er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak plan og lovverk.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

92/14

GNR 55 BNR 69 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

Vedtaket:

1. Med bakgrunn i at fiskerikaia nå bygges ut, samt at det også innreguleres en ny småbåthavn i Holabukta, gis søker ikke dispensasjon til utlegg av flytebrygge på eiendommen 55/69.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 21.08.14:

Følgende omforente forslag til endring av pkt. 1 ble fremmet.

1. Med bakgrunn i at fiskerikaia nå bygges ut, samt at det også innreguleres en ny småbåthavn i Holabukta, gis søker ikke dispensasjon til utlegg av flytebrygge på eiendommen 55/69.

Innstilling med endret pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til utlegg av flytebrygge på eiendommen 55/69.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen.

93/14

RAPPORT VEDR. SKJENKEKONTROLLER JULI 2014.

Vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll, datert 18.05, 23.06, 29.06 og 06.07.14 tas til orientering

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll, datert 18.05, 23.06, 29.06 og 06.07.14 tas til orientering

94/14

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Vedr. bygging av boliger i Beinskardet boligfelt.

Møte i dag 21.08.14 med tiltakshaver og 2 klagere. Skal være befarings første kommende mandag.

Rådmann Andreas Kvingedal: Vi må behandle denne klagen relativt rask, ekstraordinært møte, sammen med Blått Kompetansesenter. Møte over neste helg.

Utbygging av Siholmen og Sætervågen havn går sin gang. Forprosjekt fra NorConsult på ca. 40 mill. Saken oversendes Kystverket.

Stillinger ved Teknisk:

- Ny byggesaksbehandler er tilsatt..
- Planlegger, kommet inn søkere og intervju er holdt. Referanser sjekkes i dag og tilbud vil trolig bli gitt iløpet av dagen i dag.
- Teknisk sjef, her er det ikke funnet erstatte enda.

Rådmann Andreas Kvingedal: Nordhammarvika.135.73 dekar skal fordeles. Området er ferdig, ikke lenger noe anleggsområde.

Rådmann Andreas Kvingedal: Forhandlinger med Sarepta. Satt frem et krav. Flatvalveien er et høyt aktuelt tema. Det er snakk om 26 vindmøller som eventuelt skal opp.

Reguleringsplan Kvernøya, planlegger Silje Meslo Lien.

I strid med kommuneplanen, kan si nei ref. Pbl.

Ønsker avklaring fra HFF på forhånd i slike saker.

Rådmann Andreas Kvingedal: Ser for seg at det kan komme en del slike saker framover og ønsker signaler fra politikerne før et evt møte mellom partene.

Rep.Heidi Glørstad Nielsen: Bra initiativ, ønsker at arbeidet med planen settes i gang.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/322

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 258 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 27.6.2014 igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 322 av opprettholdes.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1) Dispensasjonsbehandling med saksframlegg og vedlegg samt igangsettingstillatelse
- 2) Protest
- 3) Beslutning av 15.8.2014 om oppsettende virkning.
- 4) Klage av 19.8.2014
- 5) Tidligere dispensasjonsbehandling (avslag)
- 6) Tiltakshavers svarbrev av 19.8.2014
- 7) Beslutning av 27.8.2014 om opphevelse av oppsettende virkning.
- 8) Reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt

NB: 2 nye vedlegg mottatt 01.09.14 fra Inger Lise og Anders Espnes

Saksopplysninger:

I vedtak av 28.5.2014 gav kommunen ved Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet Boligfelt til oppføring av seniorboliger, og den 27.6.2014 gav kommunen igangsettingstillatelse for samme prosjekt. Det vises til sakens vedlegg 1.

Kommunen mottok den 12.8.2014, «protestbrev» av 10.8.2014 fra eierne av eiendommen Gnr. 21 Bnr. 314, jf. sakens vedlegg 2.

I brevet protesteres det på anlagt høydeplassing av seniorboligene, herunder påpekes det at oppfylningen på grovplaneringen er unaturlig høy på nedsiden mot øst. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke var behørig nabovarslet i forbindelse med tiltaket eller i forbindelse med dispensasjon fra reguleringsplan til tross for at det er snakk om gjenboere. Forholdet ble oppdaget da eierne kom hjem etter å ha vært bortreist.

Det påpekes også at seniorboligenes høyde betyr tap av ettermiddags- og kveldssol for dem. Endelig anmodes det om at henvendelsen tillegges oppsettende virkning: «Samtidig vil vi be om at klagen gis oppsettende virkning»

Kommunen har på den bakgrunn ansett og behandlet brevet som en klage.

I beslutning av 15.8.2014 gav kommunen klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 3. Kommunen påpekte i brevet til klagerne blant annet, at det måtte undersøkes nærmere hvorvidt tiltaket vil medføre skyggevirksomheter for klagers eiendom og ba i den forbindelse tiltakshaver sende inn et soldiagram.

19.8.2014 sendte klagerne inn klage på administrativt vedtak av 27.6.2014. I brevet påpeker klagerne i hovedtrekk de samme forhold som ble påpekt i deres tidligere «protest», jf. sakens vedlegg 4. Det påpekes blant annet at den gitte dispensasjon fra reguleringsplan angående byggets høyde gjør at seniorboligenes høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved deres bolig blir over 8 meter. Klagerne mener at reguleringsbestemmelser bør være forutsigbare og til å stole på. Klagerne reagerer også på at de, da de satte i gang bygging av boligen deres, måtte legge ferdig gulv lavere enn nivået på den kommunale vegen som følge av krav fra kommunen.

Klagerne påpeker endelig at de er kjent med at kommunen gjennom reguleringsendring justerte gesimshøyden ned og da til 3 meter av hensyn til bakenforliggende bebyggelse og at kommunen i fjor gav avslag på dispensasjonssøknad for et omtrent likt prosjekt. I den forbindelse påpeker klagerne at høydekoten var omsøkt til kote 27,70 moh og at dette nå er øket til kote 28.30 moh. Klagerne er derfor ikke sikker på at bygget total sett er lavere enn ved tidligere omsøkte dispensasjonssøknad.

Angående kommunens tidligere behandling av dispensasjonssaken vedlegges det avslag av 18.4.2014 med saksfremlegg og bilag, jf. saken vedlegg 5.

I brev av 19.8.2014, jf. sakens vedlegg 6 svarer tiltakshaver på klagerens innsigelse til tiltaket. Tiltakshaver påpeker at bakgrunnen for byggets høydeplassering er innkjøringen til området og eksisterende terreng. Bygget er mot vest helt på bakkenivå og kan ikke senkes ytterligere. Planert tomt er på kote 28,1 og ferdigstøpt dekke er på kote 28,5 moh. Det er imidlertid naturlig høydeforskjell mellom kommunal vei og terreng, slik at det er fylt på med 0,5 meter masse.

Angående byggets høyde påpeker tiltakshaver at dette utgjør en forskjell på 1,2 meter topp møne, fra 5 meter til 6,2 meter.

Tiltakshaver vedlegger et soldiagram som viser solforholdene for klagerens eiendom for sommerhalvåret, som ifølge tiltakshaver viser at klagerne ikke er berørte av tiltaket. Tiltakshaver yilføyer at «internatet» som er betydelig høyere enn seniorboligene vil kaste mer skygge på eiendommen. Solstudie er tatt midtsommer og viser eiendommene kl. 16, 17, 19 og 20 og andre solstudie er tatt i mars kl. 14, 16 og 17.

Tiltakshaver påpeker også at man ikke hadde oppfattet klagerne som berørte av tiltaket og derfor ikke nabovarslet dem. Innkjøringen til bygningen er lagt på vestsiden av tomte og klagerne vil derfor bli lite berørt av trafikkstøy. Avstanden mellom bygningene er ca. 25 meter og eiendommen vil således bli lite berørt med hensyn til sol og skygge. Tiltakshaver peker også på utsikten fra klagerens tomt er mot øst og at tiltaket ikke vil stenge for deres utsikt.

Den 21.8.2014 ble det avholdt møte på kommunen mellom partene, der saken ble drøftet. Det ble avtalt befaring til tomten, der saken skulle forhandles nærmere mellom partene.

Det ble den 25.8.2014 gjennomført befaring. Partene og kommunen var til stede. Klagerne hadde laget en vegg i samme mål som tiltaket som mellom kl. 15.30 og 16.00 ble heist opp med en kranbil, dette for å illustrere innvirkningene tiltaket har på klagerens eiendom. Veggene viste ikke å gi tap av ettermiddagssol på dette tidspunkt. Det kunne konstateres at det var lagt på masser i samsvar med det opplyste av tiltakshaver, det vil si i hovedsak mot øst for å planere tomte. Partene kom ikke til enighet under befaringen. Høydekoten var på dette tidspunkt fastsatt til 28,1 moh.

Den 27.8.2014 traff kommunen beslutning om å oppheve sin beslutning av 15.8.2014 om å gi klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 7.

Det vedlegges reguleringsbestemmelser for Beinskardet Boligfelt, jf. sakens vedlegg 8.

Vurdering:

Det klare utgangspunkt etter plan- og bygningsloven § 21-3 er at det foreligger en plikt til å varsle naboer og gjenboere før en byggesøknad sendes inn. Med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på den andre siden av veg, åpen plass eller lignende. Administrasjonen mener det ikke kan herske tvil om at klagerne burde vært hørt i saken, og at det er en saksbehandlingsfeil at de ikke er behørig varslet.

Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold. Dette følger av forvaltningsloven § 41.

Klagen må derfor behandles og det må tas stilling til om tiltaket medfører betydelig ulempe for klagerne.

Det er fra Departementet gitt nærmere retningslinjer for praktisering av plan- og bygningslovens § 29-4.

I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad om bebyggelse. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter.

Klagers innsigelse knytter seg til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene de mener dette har for deres eiendom.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivaretatt, se vedlegg 6. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. Det forhold at bygget vil kaste skygger i dele av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Angående høydekoten fastsettes denne i praksis alltid under byggesaken, der det foretas en konkret vurdering av tiltakets beliggenhet i terrenget for så vidt angår byggets plassering og høyde. Bygget er planlagt helt på bakkenivå mot vest. Terrenget skråer naturlig nedover fra vest mot øst og da det er snakk om lett skrående terreng er det etter administrasjonen vurdering nødvendig å planere og utfylle tomte enkelte plasser; i dette tilfelle mot øst, der det antas å være lagt på masse på det som utgjør 1/3 del av tomten. Administrasjonen vurderer at det ikke vil være naturlig å plassere bygget lavere i terrenget - på en lavere høydekote, da innkjøringen, parkeringsplassen og en meget stor del av bygget i så fall vil ligge under veiens nivå mot syd (og mest vestlig) retning.

Tiltaket medfører ikke tap av utsikt for klagerne som har utsikten sin sentrert mot øst (mot sjøen), hvor det naturlige uteareal i hovedsaken må formodes å være på klagers tomt. Klagerne vurderes ut fra dette lite berørt av tiltaket.

Det som påpekes av klagerne i forhold til egen byggetillatelse og terrengfall på deres tomt kan ikke tillegges vekt i vurderingen. Klagerne har en annen tomt med annerledes, brattere fall og forskjeller i høydekoter enn det som gjelder for den aktuelle tomt, hvorfor forholdene etter administrasjonens oppfattelse er usammenlignelige.

Ut fra en samlet vurdering mener administrasjonen ikke at tiltaket vil medføre betydelig ulempe for klagerne. Administrasjonen tilrår på den bakgrunn at klagen ikke tas til følge.

FRØYA KOMMUNE

Teknisk

Riiber Eiendom AS
7263 Hamarvik

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	SML/2817	13/180	GNR 21/258	Sistranda, 28.05.2014

GNR 21 BNR 258 DISPENSASJON SENIORBOLIGER

Hovedutvalg for forvaltning behandlet i møte 15.05.2014 sak 42/14. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet boligfelt til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.**
- 3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig.

Behandlingen av dispensasjonen blir pålagt et gebyr på kroner 3642,-. Minner om at for at byggesaken skal kunne behandles må det sendes inn et fullstendig skjema for nabovarsel. Ny saksbehandler vil bli Anders Saksvik.

Klagemuligheter:

Dette vedtaket kan påklages. Rette klageinstans er: Hovedutvalg for forvaltning. Klagefristen er **3 uker**. Klagen sendes til Frøya kommune ved Silje Meslo Lien som også, om ønskelig, vil gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen
Frøya kommune

Silje Meslo Lien
Planlegger

vedlegg

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/258

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 258 SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet boligfelt til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 06.05.2014
2. Utsnitt reguleringsplan for Beinskardet boligfelt
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Norgeshus på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendte den 13.02.2013 inn søknad om oppføring av bygg med 14 stk. «seniorleiligheter». Denne måtte dispensasjonsbehandles da bygget var planlagt i 2 etasjer og ikke 1,5 etasjer som gitt i bestemmelsene.

Det kom inn flere nabomerknader blant annet på bygget som kom til å fremstå som en sammenhengende massiv vegg og at byggets høyde ville gjære at naboene mistet utsikt og solforhold.

På bakgrunn av dette ble det ikke gitt dispensasjon til oppføring av seniorboligene som omsøkt.

Riiber eiendom fremmet den 06.05.2014 en ny søknad om dispensasjon til oppføring av seniorboliger. Antallet leiligheter er nå 12 i stedet for 14 og høyden er noe redusert.

Naboene er enige i den nye utformingen.

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.

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).

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 avsatt til boliger og en dispensasjon fra antall etasjer vurderes til ikke å ha innvirkning på natur og miljø. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Hensynene bak bestemmelsene er blant annet å ivareta interessene til eksisterende bebyggelse. I det nye forslaget har naboene trukket sin klage og samtykket til tiltaket. Bygningsmassen fremstår nå som mer åpen og høyden er redusert. Administrasjonen vurderer det også slik at tiltaket ikke vil få negative konsekvenser for fremtidige bygninger i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at hensynene bak bestemmelsene er ivaretatt.

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.

21/258	7/5.14
SML	2416/14
	13/180-11
Bevar:	

Frøya Kommune

Sistranda 06.05.14

V/ Andreas Kvingedal

7260 Sistranda

Seniorboliger på Beinskaret

Viser til tidligere innsendt byggesak ang seniorboliger på Beinskaret.

Sender med mail korrespondanse med Paulsen, Bremnes, Storheia Borettslag samt avtale inngått med Barch og Johansen.

De er nå alle sammen enige i at vi kan bygge dette, med de endringer som er foretatt på prosjektet.

Bygget er redusert fra 14 til 12 leiligheter, samt at høyden en noe redusert.

Sender med nye tegninger.

Håper kommunen anbefaler dette prosjektet slik som det fremleggers.

Mvh

Riiber Eiendom as



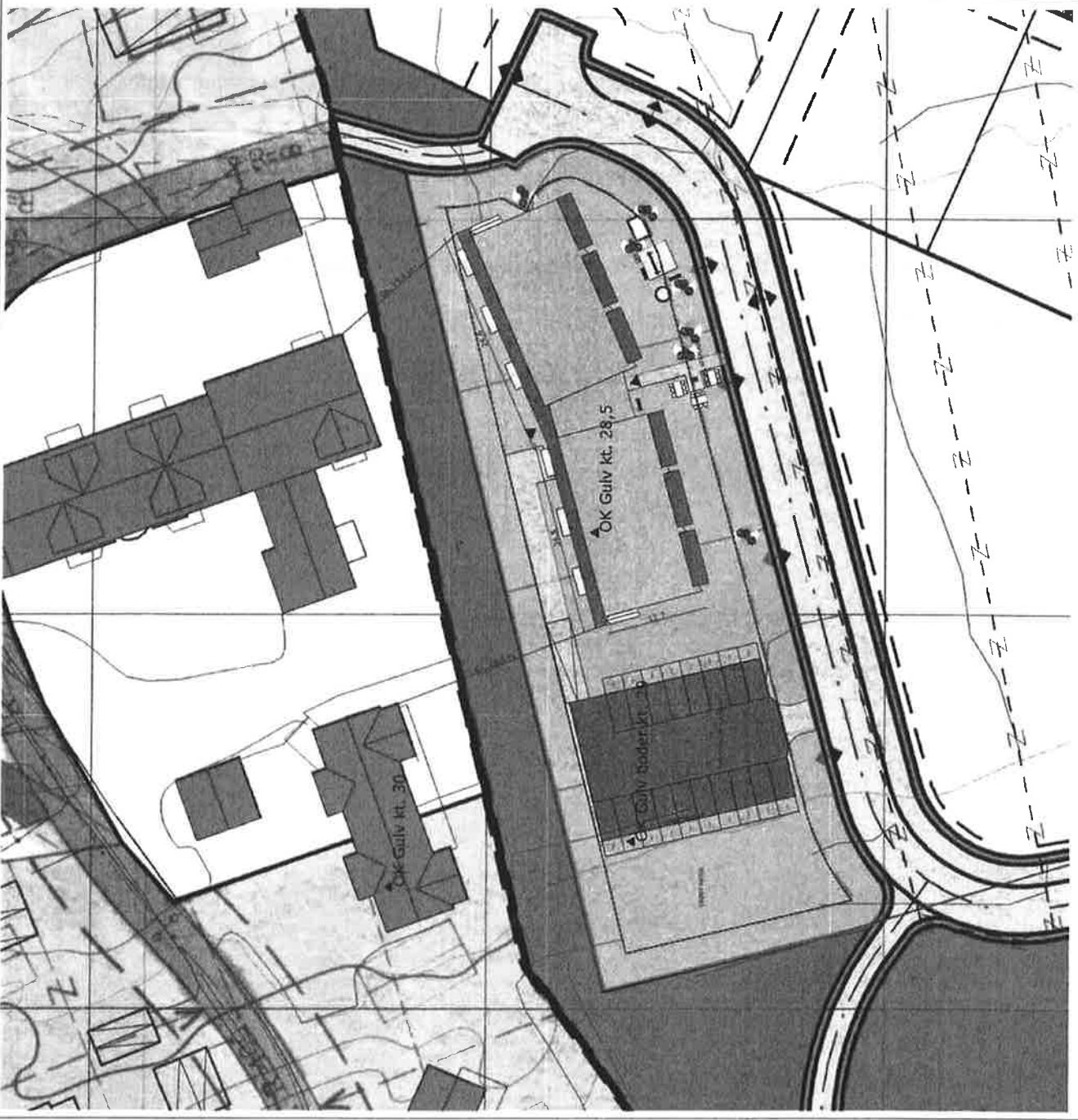
Frode Riiber

Tlf 913.13.777

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssnellig utbrells kan påvirke arealer i mindre grad.

80 m²/leil.
t.s.12 leil.

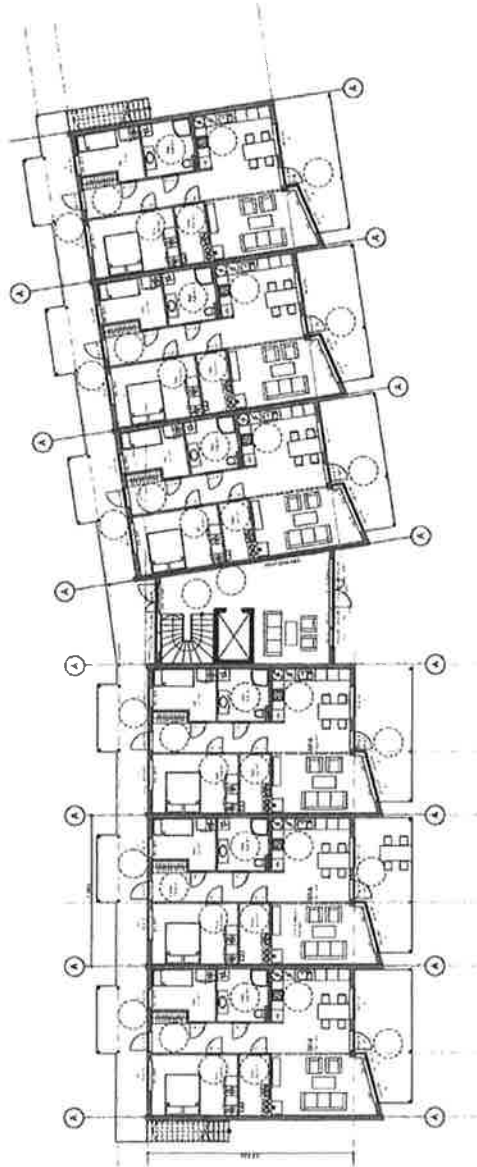


Oppvarmet BRA	BYA	VOLUW	ENERGIMERKE
BRA m ²	BYA m ²	m ³	
BRA KIL + ULL + H02 + H03 + LOFI	BRA TOTALT		
K+ H01+ H02 m ²	BRA m ²		
BYGGESKJEMME	BRUGENR.	POSTSTED	
Frøya	217322	Stad	
ADRESSE	POSTNR.	MOH	
Adresse		MOH m	
TEIET AV	KONTROLLERT AV	FORMAT	
EL	Kontrollør	14-04-14	A3
PROSJEKT	PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	
Seniorboliger Beinskardet	13-0050	A-12	
Situasjonsplan	MALESTOKK:	1:500	
STATUS			
Skisse/forprosjekt			
TILTAKSHVER:			
NH Snekkerservice Frøya			
BYGGEFIRMA:			
<small>ARBEIET OG ILLUSTRASJONENE ER UTSKILT AV: PH 131, 723 HELMUS, Tlf. 72 88 87 80</small>			
<small>TEGNINGEN ER BESKJETTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUDES UTEN TÅLTELSE.</small>			
<small>TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEBEDELING/ARBEIDSTEDNING.</small>			
REV.			

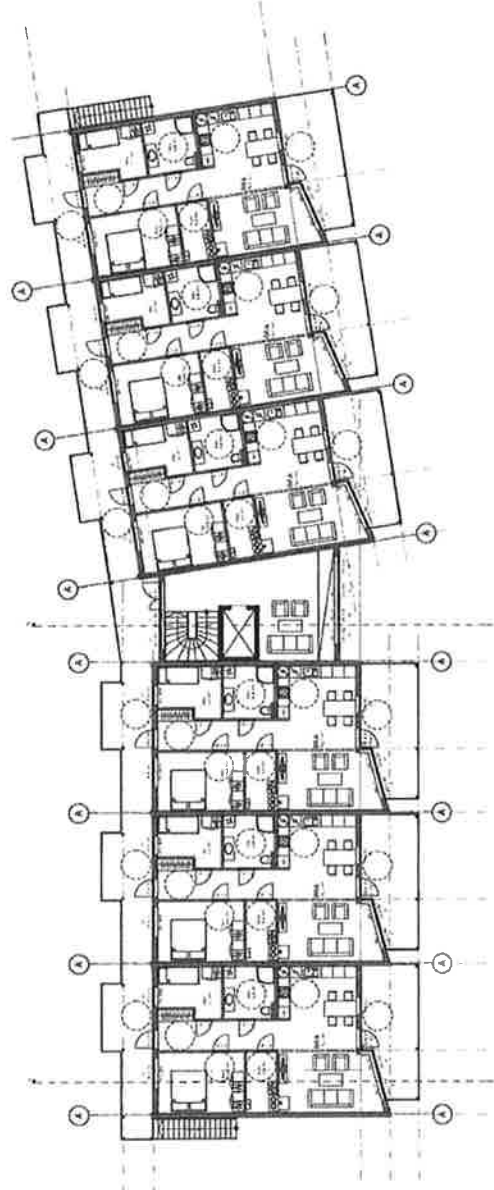
MERKNADER:

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

80 m²/leil.
t.s.12 leil.



1:250 1. Etasje



1:250 2. Etasje

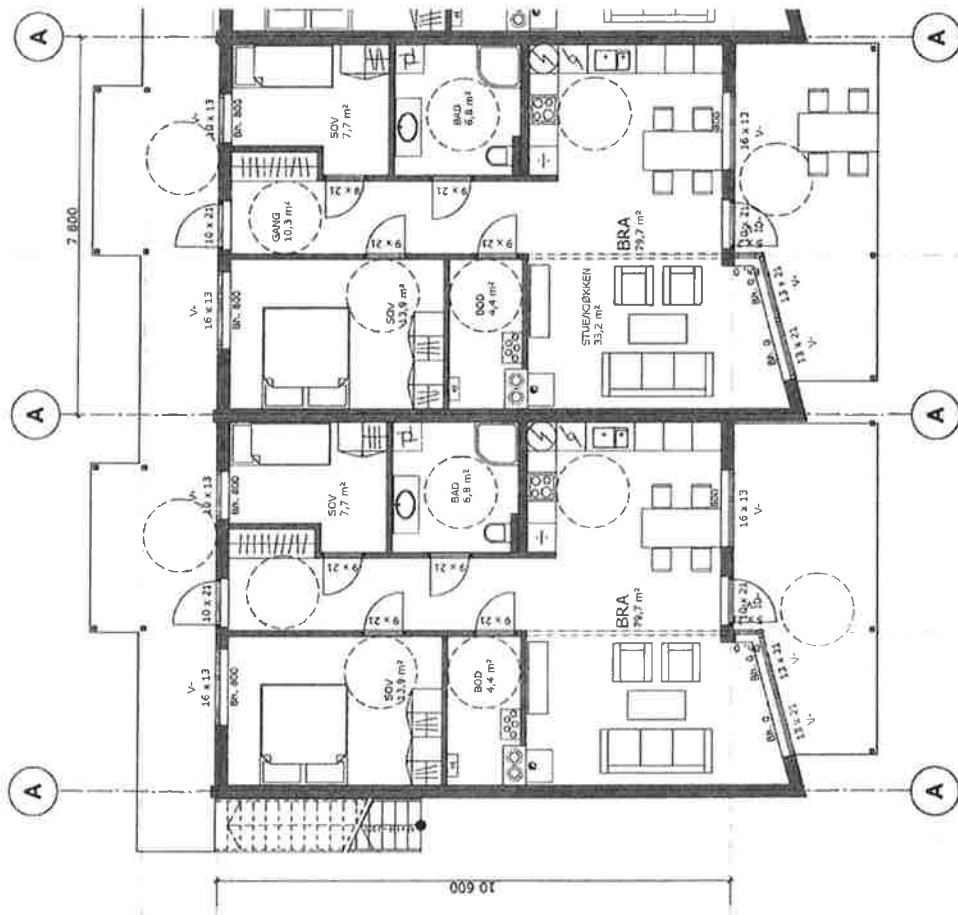
Oppvarmet BRA:	BVA	VOLUM:	ENERGIMERKE
BRA m ²	BVA m ²	m ³	
BRA H01 + U01 + H02 + L01 + L02 + L03 + L04 + L05 + L06 + L07 + L08 + L09 + L10 + L11 + L12	BRA TOTALT:	BRA m ²	
K+H01+H02 m ²			
BYGGENOMMÅLE:	GNR/BNR:	POSTNR:	
Frøya	21/322	Postnr.	
ADRESSE:	ADRESSE:	MOH:	
		MOH m	
TEKNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Seniorboliger Beinskardet	13-0050		
TEKNISSKISSE:	TEGNING NR.:		
Planer	A-13		
STATUS:	PÅLESTORIK:		
Skisse/prosjekt	1:250		
TILTALESNER:			
NH Snekkerservice Frøya			
BYGGEROMA:			



ARKITEKT- OG INGENIØRBYRÅ NORGESHUS AS, PB 161, 7222 MELHUS, TLF. 77 89 89 00
 TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT
 OG SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGELING/ARBEIDSTEGNING.
 REV.:

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling på tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utøvelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BRA m ²	BYA m ²	m ³	C
BRA KØL + VÅT + VÅT + VÅT + LØFT:	BRA TOTAL:		
K + VÅT + VÅT m ²	BRA m ²		

BYGGESKISSE:	FOR/NR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frey#	21/322		Sted
ADRESSE:			MØR:
			Moh m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050

TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plantegning leilighet	A-14

STATUS:	MALESTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:100

UTKASTAVNER:
NH Snekkerservice Frøya
 BYGGEFIRMA

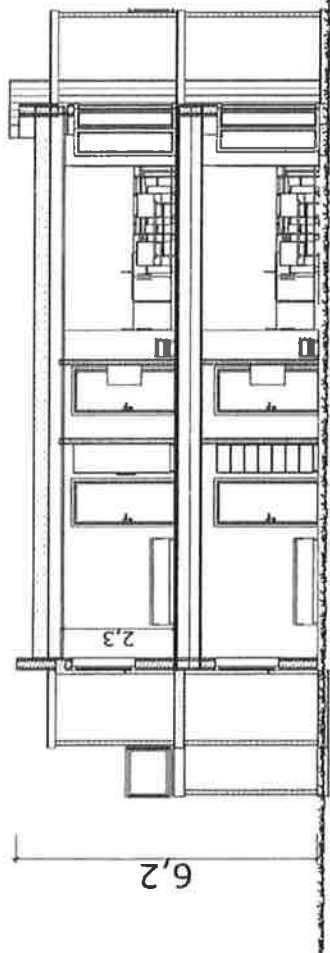


ANLETTING OG INSTRUKSJONSDIAGRAM NORGESHUS AS, PB 141, 7223 MELHUS, TILUTJEVÅR 08	REV.:
TEGNINGEN ER BEKREFTET ETTER EN ORY OPPMÅSNING	
OG SKAL IKKE BRUKTES UTEN GÅR TILUTJELSE	
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM BYGGESKISSE/ARBEIDSTEGNING.	

MERKNADER:

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

80 m²/ leil.
t.s.12 leil.



1:100 Snitt A

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLJUK:	ENERGI MÅLEK
BRA m ²	BYA m ²	m ³	
BRA 101 + 101 + 101 + 102 + LOFT:	BRA TOTALT:	BRA m ²	
K+ 101 + 102 m ²			

BYGGKONNUMER:	GNV/BANK:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/322	Postnr.	Sted
ADRESSE:			MOH:
Adresse			MOH m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A 3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050

TEGNINGEN VISER:	TEGNING URL:
snitt	A-15

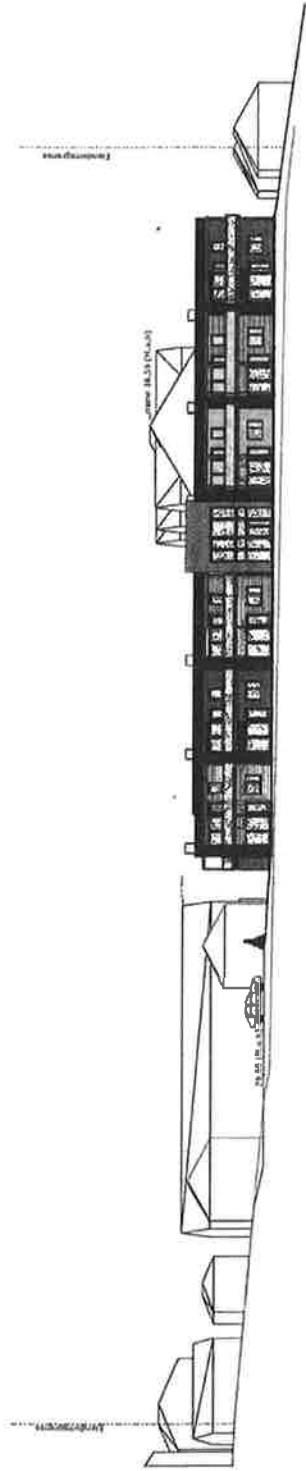
STATUS:	KJØLESTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:100

TILTAKSHVER:
NH Snekkerservice Frøya

BYGGEPRIID:



ARKIVERT OG INKLUDERT I TEGNINGEN I NORGESHUS AS, PB 16, 7233 MELLUS, TV / 2 45 19 00
TEKNISSER ER BENYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEFRA TILTALES OG SVARER GJELDER IKKE SOM BYGGHELDINGARBEIDSTEGNING.
REV:



1:400 Terrensnitt sør
A-20

Oppvarmet SKA BRA m ²	BVAL BYA m ²	VOLUJ m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT K + H01 + H02 m ²		BRA TOTALT BRA m ²	
MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske forhold. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.			

BYGGEGENOMME: FRA/Å	CRDRING: 21/258	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sistranda
ADRESSE: REGNET AV ITTH	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATO 20.02.13	MÅH MØH m FORNAT: A 3
PROSJEKT: Sjniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR. 13-0050		
TEGNINGEN VISER: Terrensnitt	TEGNING NR. A-111		
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLESTOKK: 1:400		

TILTAKSHVER:
NH Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Snekkerservice Frøya

ARKITECT OG INNOVATIONSTOBI NORGE SHS AS, PB 144, 7233 HILJANDA, TLF: 72 00 97 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEFRA TILFALLESE.
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM BYGGFØLJING/ARBEJDS-TEGNING.

REV.:

AVTALE

Følgende avtale er i dag inngått mellom Riiber Eiendom AS (RE) og Sandra og Nils Bartsch (SN) og Erling og Marta Johansen (EM) vedr. utbygging av eiendommen gnr. 21, bnr. 322 (tomtene 45-48, felt B5, i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt):

1. Naboene (SN/EM) vil ikke ha naboinnsigelser mot at RE gis dispensasjon til å bebygge tomten med seniorboliger i to etasjer dersom følgende forutsetninger oppfylles:
 - Seniorboligene anlegges med gulv på kote 28,5 og får en høyde på maksimalt 6,2 meter over dette. Mindre avvik på inntil maksimalt 30 cm utløser ikke engangskompensasjonen i pkt. 3 i denne avtale.
 - Seniorboligene og parkeringsplass får en plassering slik den er vist på vedlagte situasjonsplan og blir utformet som et leilighetsbygg i to etasjer, med totalt 12 leiligheter à 80 kvm.
 - Parkeringsplass og påstående sportsboder anlegges som vist i vedlagte situasjonsplan på maksimalt kote 29. Mellom parkeringsplass og tomannsboligene anlegger og bekoster utbygger en jordvoll som dekker parkeringsplassens bredde og ett stykke av gangveien frem til tomtegrensen mellom tomannsboligen og internatet. Jordvollen skal ha en høyde på 2 m over kote 29 og den skal tilsåes av RE.
 - Sportsbodene skal primært plasseres mot høyere terreng (siden mot urørt natur) og skal maksimalt ha en høyde på 2,20 meter over kote 29. Antallet skal ikke overstige antall leiligheter
 - Dersom parkeringsplassen flyttes lengre mot tomtegrensen i vest kan det aksepteres at parkeringsplassen anlegges noe høyere, men under enhver omstendighet ikke over kote 30. Jordvollen og sportsboder må i et slikt tilfelle anlegges på ellers samme vilkår på den nye kotehøyden på parkeringsplassen.
 - RE feller trærne på areal benevnt som urørt natur i situasjonsplanen.
2. Eiendommen skal ikke bebygges med annen bebyggelse enn det som fremgår av vedlagte situasjonsplan.
3. Dersom bebyggelsen avviker fra det som fremgår av denne avtale skal RE kompensere både SN og EM med et engangsbeløp på kr. 200.000,- til hver. Beløper forfaller til betaling 14 dager etter at evt. avvik er dokumentert.



For SN/EM iht. fullmakt

Frøya, den 6. mai 2014



Riiber Eiendom AS

Vedlegg: Situasjonsplan A 12 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 14.04.2014

Snitt nabo mot nybygg A-112 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 28.03.2014

Mait fra Roar Paulsen

Frode Riiber

Fra: Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>
Sendt: 16. april 2014 12:28
Til: Frode Riiber
Kopi: terje.svendsen@online.no; hedley.iversen@froya.kommune.no; bartsch-nils@gmx.de; mobremnes@gmail.com; May Brit Paulsen
Emne: Seniorboliger
Vedlegg: A-1 Skisse_forprosjekt[2].pdf

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.

Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt. Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygget for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riiber har vært samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommer det meste av våre krav og forventninger.

Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen

Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.

Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge iht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.

Viser da til tidligere skisser.

Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vi bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjæmmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

Mvh

Frode Riiber

Tlf 913.13.777

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

Sendt fra min iPad

Sendt fra min iPad

Med vennlig hilsen / Best regards

Roar Paulsen

Produksjonsdirektør havbruk

Leroy Midt AS

Hitra: N-7247 Hestvika

Kristiansund: Vågeveien 6, N-6509 Kristiansund N

Tlf +47 907 20 510

www.leroy.no



Mail fra Mats Ove
Bremnes

Frode Riiber

Fra: Mats Ove Bremnes <mobremnes@gmail.com>
Sendt: 16. april 2014 13:37
Til: Roar Paulsen
Kopi: Frode Riiber; terje.svendsen@online.no; hedley.iversen@froya.kommune.no; bartsch-nils@gmx.de; May Brit Paulsen
Emne: Re: Seniorboliger

Hei,

Jeg slenger meg på Roar, og mener også at dette er det beste alternativet for utbygging av tomten.

Mvh
Mats Ove Bremnes
Storheia
7260 Sistranda
Tel : +4740218641

Den 16. apr. 2014 kl. 12:27 skrev Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>:

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.

Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt.

Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygget for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riiber har vært samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommer det meste av våre krav og forventninger. Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen
Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.
Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge ihht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.
Viser da til tidligere skisser.
Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vi bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjemmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

Mvh
Frode Riiber
Tlf 913.13.777

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

Sendt fra min iPad

Sendt fra min iPad

Med vennlig hilsen / Best regards

Roar Paulsen

Produksjonsdirektør havbruk

Lerøy Midt AS

Hitra: N-7247 Hestvika
Kristiansund: Vågeveien 6, N-6509 Kristiansund N
Tlf +47 907 20 510

www.leroy.no



<A-1 Skisse_forprosjekt[2].pdf>

Mail fra Storheia Borettslag
ved Hedley Iversen

Frode Riiber

Fra: Frode Riiber
Sendt: 6. mai 2014 12:38
Til: Frode Riiber
Emne: Fwd: VS: Seniorboliger

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Hedley Iversen <Hedley.Iversen@froya.kommune.no>
Dato: 25. april 2014 14:19:04 CEST
Til: Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>
Kopi: "mobremnes@gmail.com" <mobremnes@gmail.com>, "roar.paulsen@leroymidt.no" <roar.paulsen@leroymidt.no>, "bartsch-nils@gmx.de" <bartsch-nils@gmx.de>, "terje.svendsen@online.no" <terje.svendsen@online.no>, "maritpettersen@hotmail.com" <maritpettersen@hotmail.com>, "rer-rii@online.no" <rer-rii@online.no>
Emne: VS: Seniorboliger

Hei Frode!

Styret i Storheia Borettslag har i dag behandlet din sak og kommet frem til at vi støtter ditt prosjekt på lik linje med de andre som har besvart denne mailen.

Med hilsen
Storheia Borettslag

Hedley Iversen
styreleder

Fra: Mats Ove Bremnes [<mailto:mobremnes@gmail.com>]
Sendt: 16. april 2014 13:37
Til: Roar Paulsen
Kopi: frode.riiber@norgeshus.no; terje.svendsen@online.no; Hedley Iversen; bartsch-nils@gmx.de; May Brit Paulsen
Emne: Re: Seniorboliger

Hei,

Jeg slenger meg på Roar, og mener også at dette er det beste alternativet for utbygging av tomten.

Mvh
Mats Ove Bremnes
Storheia
7260 Sistranda
Tel : +4740218641

Den 16. apr. 2014 kl. 12:27 skrev Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>:

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.

Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt.

Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygget for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riber har vært samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommer det meste av våre krav og forventninger.

Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen

Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber

<Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.

Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge ihht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.

Viser da til tidligere skisser.

Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vi bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjemmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

Vår saksbehandler
Anders Saksvik,

Vår dato
27.06.2014
Deres dato
11.02.2013

Vår referanse
13/180
Deres referanse

Snekkerservice Frøya AS
Karvikveien 27
-7263 HAMARVIK
Norge

GNR 21/258

Igangsettingstillatelse

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn er mottatt her 24.06.2014.

*Gjelder: 12 seniorboliger
Byggested: Gnr. 21 Bnr. 322
Tiltakshaver: Riiber Eiendom AS*

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet merknader.

Søknaden har vært politisk behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte den 15.05.2014, sak 42/14 hvortil det vises.

Saken er behandlet etter delegert myndighet, jfr HFF 42/14, og det fattes følgende

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det igangsettingstillatelse for tiltak i samsvar med søknad, på følgende vilkår:

- Det må sendes inn søknad om ansvarsrett for Idecon Takst og Byggkontroll AS

Det tildeles følgende ansvarsretter:

- Snekkerservice Frøya AS: SØK, PRO overordnet ansvar for prosjektering, UTF utførelse av bygningsmessige arbeider (sentral godkjenning)
- Aas Rørleggerservice AS: PRO/UTF varme og sanitær (sentral godkjenning)
- KN Entreprenør AS: UTF grunnarbeid inkl. bunnledninger (lokal godkjenning)
- Idecon Takst og Byggkontroll AS: Uavh. kontroll tetthet og våtrom (sentral godkjenning)

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Alt arbeid må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Når arbeidet er fullført – og før tiltaket kan tas i bruk – må det sendes ferdigmelding til kommunen med anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med vennlig hilsen

Anders Saksvik
Byggesaksbehandler

Kopi til: Riiber Eiendom AS, Karvikveien 27, 7263 HAMARVIK

Vedlegg C-	Side -	- av
---------------	-----------	------

21/258 ANSA 30/5-14 2935/14 13/180-15



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varsløt er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 21	Bnr. 322	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse						Postnr.

FRØYA

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 21	Bnr. 195	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Roar Paulsen			
Adresse				Adresse			
Postnr. 7260	Poststed Sistranda			Postnr. 7260	Poststed Sistranda		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		26/5-14	[Signatur]	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 21	Bnr. 190	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Mats Ove Bremnes			
Adresse				Adresse			
Postnr. 7260	Poststed Sistranda			Postnr. 7260	Poststed Sistranda		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		26/5-14	[Signatur]	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 21	Bnr. 278	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Sandra og Nils Bartoch			
Adresse				Adresse			
Postnr. 7260	Poststed Sistranda			Postnr. 7260	Poststed Sistranda		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		23.5.14	[Signatur]	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		29/05-14	[Signatur]

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 21	Bnr. 241	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Erking og Martha Johansen			
Adresse				Adresse			
Postnr. 7260	Poststed Sistranda			Postnr. 7260	Poststed Sistranda		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		29-5-14	[Signatur]	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		29-5-14	[Signatur]

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 21	Bnr. 242	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Storheia borettslag			
Adresse				Adresse			
Postnr. 7260	Poststed Sistranda			Postnr. 7260	Poststed Sistranda		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		26/5-14	[Signatur]	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		26/5-14	[Signatur]

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

	Dato: 12/8-14
600	Post: 4231/14
ARE	Reg: 04/960-7

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

2

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 10.08.14

PROTEST PÅ HØYDEPLASSERING AV SENIORBLIGENE PÅ BEINSKARDET

Vi protesterer med dette på anlagt høydeplassing av seniorboligene ved vår eiendom gnr. 21, bnr. 314 på Beinskardet.

Oppfyllingen på grovplaneringen er unaturlig høy på nedsiden mot øst, tett inntil kommunal veg og vår bolig. Det antas at grovplaneringen er minst 1,5 m over veinivået på den kommunale veien, og at høydeforskjellen blir enda større når ferdig gulvnivå er nådd.

Forholdet ble først oppdaget da vi kom heim etter å ha vært bortreist.

Vi har ikke fått nabovarsel i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak til tross for at vi er gjenboer og skal ha nabovarsel. For øvrig fikk vi heller ikke nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Vi er nå kjent med at kommunen etter først å ha gitt avslag, nå har gitt dispensasjon fra reguleringsplan slik at seniorboligene kan være i 2 etasjer i stedet for i 1 etasje som fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Gesimshøyden er visstnok øket fra fastsatt 3 m til over 6 m. Dette gjør at seniorboligenes høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved vår bolig blir over 8 m og således svært dominerende. Vi ser at vi vil miste ettermiddags- og kveldssol.

Da vi satte i gang med bygging i et nytt kommunalt boligfelt som Beinskardet, tok vi som en selvfølge at reguleringsbestemmelsene var til å stole på.

Seniorboligenes anlagte høydeplassing er også urimelig ut fra vi etter krav fra kommunen måtte legge ferdig gulv i 1. etasje på vår bolig lavt. Vi har pga. høydeplassing fall fra nivået på den kommunale vegen og mot boligen. For øvrig ser det ut til at anlagt høydeplassing gjør at seniorboligene får høyere terrengnivå enn «Internatet».

Vi ønsker omgående å få vite hvilken høydeplassing kommunen har fastsatt for seniorboligene. Hvis høydeplassing er slik den nå er anlagt, vil vi klage på kommunens vedtak. Samtidig vil vi be om at klagen gis oppsettende virkning.

Med hilsen

 
Inger Lise Espnes og Anders Espnes

FRØYA KOMMUNE

Teknisk

3

Snekkerservice Frøya v/ Frode Riiber,
Karvikveien 27
7260 Hamarvik

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	AHF/4316	14/960	600	Sistranda, 15.08.2014

VEDRØRENDE PROTEST PÅ HØYDEPLASSERING AV SENIORBOLIGENE PÅ BEINSKARET GNR. 21 BNR. 258

Det vises til vedlagte klage datert 10.08.2014, mottatt her 12.08.2014 fra Inger Lise og Anders Espnes i ovennevnte sak. Det er i klagen anmodet om utsatt iverksettelse av tiltaket. Denne anmodning behandles i det foreliggende brev uavhengig av den øvrige klagebehandlingen.

Klager etterspør i sin klage av 10.08.2014 høydeplassing til omsøkte bygg. Kommunen kan opplyse at denne er omsøkt til 28.5moh. Kommunen gav i vedtak av 24.06.2014 igangsettingstillatelse «for tiltaket i samsvar med søknad».

Anmodning om å gi klagen oppsettende virkning:

Utgangspunktet er at vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven, kan iverksettes straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak er påklaget, kan imidlertid underinstansen beslutte at et vedtak ikke skal iverksettes før klagen er endelig avgjort, i henhold til forvaltningsloven § 42.

Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selve klagesaken, se Ombudsmannens årsmelding 1985 s 154.

Bakgrunnen for regelen om oppsettende virkning, er hensynet til rettssikkerheten, ved at den kan forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap enten for byggherre eller nabo. Det sentrale for vurderingen vil være en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi.

Saken gjelder tillatelse datert 24.06. 2014 for oppføring seniorboliger på gnr. 21bnr. 258 med bebygd areal (BYA) på 1000 kvm inkludert parkeringsareal. Avstand fra klagers eiendomsgrense til omsøkte bygg er i underkant av 20 meter.

Klagerne har anført at tillatelse er gitt uten at det er sendt nabovarsel til de, som er eier av gnr. 21, bnr. 314. Det hevdes at klagerne eiendom er berørt av tiltaket bl.a. mht. ettermiddags- og kveldssol direkte mot deres bolig, og at manglende nabovarsel har medført at de ikke har fått mulighet til å ivareta sine interesser i saken.

Etter plan- og bygningslovens § 21-3 foreligger som hovedregel plikt til å varsle naboer og gjenboere før byggesøknad sendes inn. Med naboer menes eier eller fester av eiendommer som umiddelbart grenser inn til eiendommen søknaden gjelder, og med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på andre siden av veg, åpen plass eller lignende.

Det foreligger i saken ingen opplysninger om hvorfor behørig nabovarsling ikke er foretatt eller uteglemt. Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold, jf. forvaltningslovens § 41.

Det er fra Departementet gitt nærmere retningslinjer for praktisering av plan- og bygningslovens § 29-4. I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad om bebyggelse. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter.

Utfra foreliggende opplysninger finner kommunen at det må undersøkes nærmere hvorvidt tiltaket vil medføre skyggevirkninger for klagers eiendom. I den forbindelse ber vi om at det innsendes soldigram som viser solforholdene for klagers eiendom.

Etter en foreløpig vurdering av klagen og klagesaken for øvrig, foreligger det etter vår oppfatning feil ved saksbehandlingen som tilsier utsatt iverksetting av tiltaket. Vi anser det som en vesentlig feil at klager som berørt gjenbo ikke er varslet i dispensasjonssaken eller i byggesaken. Det må på det foreliggende grunnlag antas at iverksettelse av vedtaket kan føre til ugjenopprettelig skade for klager.

Hensett til det ovennevnte, beslutter bygningsmyndighetene herved at vedtaket gis oppsettende virkning inntil klagesaken er endelig avgjort av Fylkesmannen. Denne avgjørelse etter fvl § 42 er en prosessledende beslutning, og kan ikke påklages. Fylkesmannen kan imidlertid på selvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning i saken.

Eventuelle henvendelser i den forbindelse kan rettes direkte til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Det vil bli gitt underretning når saken eventuelt er oversendt til politisk behandling og til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Ytterligere spørsmål i saken kan rettes til undertegnede, som behandler klagesaken.

Med hilsen
Frøya kommune

Anja Halmøy Fredriksen
Byggesaksbehandler
72463284

Kopi:

Inger Lise Espnes og Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 Sistranda

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

4

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 19.08.14

**KLAGE PÅ ADMINISTRATIVT VEDTAK AV 27.06.14 - GITT
IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNR.
21, BNR. 322**

Vi påklager med dette ovennevnte vedtak.

Det vises til vår protest i brev av 10.08.14 på anlagt høydeplassering der vi ba om å få vite hvilken høydeplassering kommunen har fastsatt. Kommunen opplyser i brev av 15.08.14 at denne er omsøkt til kote 28.5, og at kommunen ga i vedtak av 24.06.14 igangsettingstillatelse «for tiltaket i samsvar med søknad». Vi regner med at kommunen har skrevet feil vedtaksdato i sitt brev av 15.08.14 da kopi viser at igangsettingstillatelse ble gitt i brev av 27.06.14.

Videre går vi nå ut fra at kommunen har fastsatt at ferdig gulv i 1. etasje skal være på kote 28,5. Det er ikke så lett å finne ut av dette da vi fastsatt høydeplassering ikke er nevnt i vedtaket.

Som opplyst i vårt protestbrev av 10.08.14, ikke klage som kommunen skriver i sitt brev 15.08.14, er oppfyllingen unaturlig høy tett inntil kommunal veg og vår bolig. Det er nå svært sannsynlig at ferdig gulv i 1.etasje med fastsatt høyde blir liggende 2 m over nivået på kommunalt veg.

Vi oppdaget forholdet først da vi kom heim etter å ha vært bortreist. Først gjennom kommunens brev av 15.08.14 får vi vite med sikkerhet kommunens fastsatte høydeplassering.

Vi har ikke fått nabovarsel i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak til tross for at vi er gjenboer og skal ha nabovarsel. Minst like ille er det at vi ikke har fått nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Kommunen har gjennom dispensasjon godkjent en vesentlig endring slik at seniorboligene kan være i 2 etasjer i stedet for i en etasje som fastsatt, og slik at gesimshøyden er øket fra fastsatt 3 m til minst 6,2 m etter det vi kan se av tegningene. Dette gjør at seniorboligenes høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved vår bolig blir over 8 m.

Vi har ved å etablere oss i et nytt kommunalt boligfelt som Beinskardet tatt som en selvfølge at reguleringsbestemmelsene var forutsigbare og til å stole på.

Vi måtte da vi satte i gang bygging av vår bolig på vårparten i fjor, legge ferdig gulv lavere enn nivået på den kommunale vegen følge av krav fra kommunen.

Vi reagerer på at vi nå får et svært dominerende boligbygg tett innpå oss. Minste avstand mellom seniorboligene og til vår eiendomsgrense blir ca. 15 m.

Det var ikke et svært boligbygg som var forutsatt i reguleringsplan med bestemmelser. Vi er kjent med at kommunen gjennom en reguleringsendring justerte gesimshøyde ned og da til 3 m av hensyn til bakenforliggende bebyggelse. Videre er vi kjent med at kommunen på vårparten i fjor ga avslag på dispensjonssøknad for omtrent et helt analogt prosjekt i forhold til å berøre oss. Det er mye som tyder på at høydeplasseringen den gangen var 0,5 m lavere. Vi har sett tegninger som viser at ferdig terrengnivå da var 27,70. Terrengnivået er øket til 28,30 i tegningene som ligger til grunn for gitt dispensasjon og igangsettingstillatelse. Dermed er vi ikke så sikker på at byggets totalhøyde, gesimshøyde, er redusert slik kommunen hevder i saksbehandlingen da det ble gitt dispensasjon.

Vi mener at høydeplasseringen og for så vidt plasseringen inntil vår eiendom må ivaretas ut fra at gjeldende reguleringsplan opprinnelig la opp til lav bebyggelse i en etasje. Det blir feil og urimelig at vi rammes slik kommunens vedtak medfører. Vi ønsker ikke en situasjon som gir tap av ettermiddags- og kveldssol samt verdiforringelse av vår boligeiendom. Det bes hensyntatt at bygging av en ny bolig er en stor investering, og at dette er gjort i tillit til kommunens reguleringsplan med bestemmelser.

Vi ber om at klagen tas til følge, og at kommunens vedtak om oppsettende virkning opprettholdes inntil klagen er ferdigbehandlet. Samtidig må vi be om at kommunen omgående sørger for at vedtaket om oppsettende virkning respekteres.

Med hilsen


Inger Lise Espnes og Anders Espnes

Saksprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for forvaltning	
Møtedato:	18.04.2013	
Sak:	30/13	Arkivsak: 13/180

GNR 21 BNR 258 OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av seniorboliger i to etasjer.
2. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Enstemmig.

Behandling:

Hovedutvalgets behandling i møte 18.04.13:

Repr. Aleksander Søreng ba om at hans habilitet ble vurdert da han er beslektet med tiltakshaver.
Repr. Søreng ble enstemmig erklært habil i sakens behandling.

Frp. v/Aleksander Søreng fremmet flg. forslag til vedtak:

”Saken utsettes. Utbygger bes legge fram et alternativ prosjekt som er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.”

Falt med 4 mot 3 stemmer avgitt fra Heidi G. Nielsen, Pål Terje Bekken og Aleksander Søreng.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: May Therese Foss
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/258

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 258 OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av seniorboliger i to etasjer.
2. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad (8 sider), mottatt her den 13.02.2013
2. Nabomerknad Mats Ove Bremnes, mottatt her den 12.02.2013
3. Nabomerknad Terje Svendsen (3 sider), datert den 15.02.2013
4. Nabomerknad Nils og Sandra Christine Bartsch, datert den 01.03.2013
5. Tilsvar fra søker (3 sider), mottatt her den 21.02.2013
6. Kommentar til tilsvar Terje Svendsen, mottatt her den 27.02.2013
7. Oversiktskart, M= 1: 110 000
8. Oversiktskart, M= 1: 5 000
9. Plankart Beinskardet

Saksopplysninger:

Norges hus har på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendt søknad om oppføring av bygg med 14 stk. «seniorleiligheter» på tomtene 45, 46, 47, 48 (område B5) i Beinskardet boligfelt. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget og med reviderte reguleringsbestemmelser der det på tomtene tillates oppført konsentrert bebyggelse for formål «seniorboliger».

Bestemmelsen tillater bebyggelse i en etasje med maks BYA (bebygget areal) 40% og maks mønehøyde 500 cm. Den omsøkte bebyggelse er i 2 etasjer og det er derfor søkt dispensasjon fra bestemmelsen om etasjetall og byggehøyde. Det er oppgitt i søknaden av prosjektet har et BYA på 36%.

Det er avholdt forhåndskonferanse med kommunen der et prosjekt med 14 enheter ble presentert. Prosjektet viste et langstrakt bygg med saltak som var plassert på 2 nivåer pga. slakt skrånende terreng og delt i to med et mellomliggende trappehus/heishus i 3 etasjer med maks mønehøyde ca. 10 meter. I forhåndskonferansen ble det vist til reguleringsbestemmelsene og bakgrunnen for disse, bl. a. bestemmelsen om en etasje som

var begrunnet med hensynet til bakenforliggende bebyggelse. Tiltakshaver ble informert om at dersom en dispensasjon skulle vurderes måtte prosjektet vesentlig bearbejdes og det måtte vises hvordan intensjonen i reguleringsbestemmelsen var forsøkt ivaretatt gjennom høydeplassing i terrenget og prosjektets utforming.

Prosjekt er omarbejdet og både bygg og terrengplassing er endret. Bygget er fortsatt i 2 etasjer men foreslått plassert lavere i terrenget og med hele bygget på samme nivå. Det er foreslått flatt tak for å redusere byggehøyden. Revidert byggehøyde er iflg. dispensasjonsøknaden 6,9 meter. Dette er ikke målsatt på tegningene og det er derfor uklart om det er gesimshøyde på boligdelen eller på det mellomliggende trappehus/heishus som er ca 0,5 meter høyere enn resten av bygget.

Det er vist utvendig bod på terreng til hver leilighet og 18 parkeringsplasser. Reguleringsbestemmelsene for Beinskardet har ikke egne bestemmelser for krav til biloppstillingsplasser. Kommuneplanens arealdel angir følgende norm for parkeringsareal: Rekkehus 2 biler pr. leilighet, hybelbygg 1 bil pr hybel.

I forbindelse med utarbejelse av boligmelding for Frøya kommune kom det til uttrykk at kommunen burde legge forholdene til rette for bygging av «seniorboliger». Som en konsekvens av dette ble det avsatt to områder i Beinskardet boligfelt til dette formålet og der reguleringsbestemmelsene ble endret og tilpasset formålet. Område B5 ble ansett som særlig hensiktsmessig pga. nærhet til omsorgsboliger og personalbase for disse.

De opprinnelige reguleringsbestemmelser for Beinskaret boligfelt og det aktuelle tomteområdet fastla en største tillatte mønehøyde på 6,5 meter og maks. rafthøyde over grunnmur 4,2 meter. Dette betyr i praksis at det ikke kunne bygges hus med to fulle etasjer. Dersom det skulle bygges i to etasjer ville 2. etasje måtte ha redusert høyde ved yttervegg og derfor helt eller delvis på skråtak innvendig i 2. etasje - gjerne omtalt som 1 ½ etasje.

Seniorboliger er vurdert som lettstelte boliger av begrenset størrelse på ett plan og med universell utforming mht. tilgjengelighet. Bolig i 1 ½ etasje er derfor ikke hensiktsmessig for dette formålet. Av denne grunn ble bestemmelsene for område B5 endret slik at bebyggelsen kunne oppføres i en etasje. For å i noen grad å opprettholde utnyttelsen av tomta ble tillatt BYA økt til 40%. Det ble vurdert som uheldig å foreslå bygg i to etasjer pga. hensynet til bakenforliggende bebyggelse.

Det er kommet følgende nabomerknader til byggesøknaden:

Fra Rettshjelpfirmaet Terje Svendsen på vegne av 4 naboer. Han viser til historikken mht. opprinnelige og endrede reguleringsbestemmelser og til endringen bl. a. ble begrunnet med hensynet til bakenforliggende bebyggelse. Han fremholder at naboer må kunne forvente at bestemmelser i nylig vedtatte reguleringsplaner skal etterleves

Han viser videre til at det er søkt dispensasjon for 3 forhold:

1. Bebyggelsestype.

Planen tillater konsentrert bebyggelse i 1 etasje, men det søkes om 2 etasjer.

2. Byggehøyde

Planen tillater naks rafthøyde på 300 cm og maks. mønehøyde på 500 cm. Det søkes om byggehøyde på 690 c. altså 2 meter høyere enn tillatt i plan. Ut fra mottatte tegninger kan

det fremstå som reell byggehøyde faktisk blir enda høyere, ettersom det ikke er bygningens høyeste punkt som danner grunnlaget for måling. Høyden er mål til det flate taket over boligene og ikke til det høyeste punktet som er trapp- og heishus midt på bygningen.

3. Utnyttelsesgrad

For planområdet tillates en utnyttelsesgrad på BYA inntil 40%. Det fremgår av nabovarslet at det søkes dispensasjon fra utnyttelsesgraden, men i selve søknaden om dispensasjon er ikke forholdet nevnt. Nabovarslet må derfor anses som ufullstendig dersom det ikke fremgår hvilken ny utnyttelsesgrad det søkes om eller hvordan denne er beregnet.

I sin begrunnelse for nabomerknaden viser han til retningslinjer for kommunens adgang til å gi dispensasjon, at denne er avgrenset og at det må foretas en avveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal kunne gis.

Det påpekes videre at naboer vil miste all utsikt og at solforholdene blir vesentlig forverret. Byggets utforming blir også oppfattet som en sammenhengende massiv vegg.

Det argumenteres også med at nøkkelpersonell for Frøya vil vurdere å flytte fra Frøya dersom de får et bygg som omsøkt foran seg.

To av naboene, som er representert av Terje Svendsen, har dessuten sendt egne merknader med innhold som i alt vesentlig er dekket av merknadene fra Terje Svendsen.

Norges hus har besvart og kommentert nabomerknadene i brev til Frøya kommune 21.02.13. Her var vedlagt soldiagram. Det anføres også at bebyggelse i en etasje vil muliggjøre et større fotavtrykk fordi uteplasser på terreng ikke blir tellende i BYA og færre leiligheter krever mindre parkeringsareal.

Svaret fra Norges hus er kommentert i nytt brev fra Terje Svendsen som ikke finner Norges hus sin argumentasjon om at teoretisk verst tenkelige utnyttelse av tomta brukes som argument for hvorfor den omsøkte bebyggelse bør godkjennes av Frøya kommune. Han har også innvendinger mot soldiagrammet da dette bare viser sommerhalvåret i perioden fra 21.mars til 21. august.

Vurdering:

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

Arealbruk skal primært 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.

Kravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at tiltaket skal ha **klart større fordeler** enn ulemper, samt at **tiltaket ikke skal tilsidesette hensyn** bak plan og lovverk i vesentlig grad. **Begge** vilkårene må oppfylles, ellers er ikke dispensasjonen gyldig. 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).

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. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Ansvarlig søker viser i dispensasjonssøknaden til at byggehøyden er forsøkt redusert så mye som mulig ved at bygget er plassert lavest mulig i terrenget og på den laveste delen av tomte. Videre at den totale høyden er redusert ved at bygget utformes med flatt tak. Reguleringsbestemmelsene har ingen konkret bestemmelse om takutforming, men sier at bebyggelsen i størst mulig grad skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i form, farge og materialbruk. Det er i dag ingen bygg med flatt tak i nærområdet.

Avvik i forhold til reguleringsbestemmelsen om maks. mønehøyde blir 1,9 meter iflg søknaden. Reguleringsbestemmelsen har også en oppgitt maks. rafhøyde på 3 meter. Rafthøyde indikerer den utvendige høyden på ytterveggen fra terreng til takfot. I det foreliggende prosjekt får veggen som vender mot naboene en høyde på 6,9 meter som vesentlig bryter med bestemmelsen knyttet til rafhøyde.

Det er oppgitt i byggesøknaden at prosjektet holder seg innenfor krav om maks. BYA på 40%, det er oppgitt 36%. Bruk av BYA som begrep for tomteutnyttelse må ses i sammenheng med høydebestemmelsene. Når et bygg oppføres i to fulle etasjer i strid med reguleringsbestemmelsene vil dette derfor normalt bety at den faktiske tomteutnyttelsen og byggevolumet øker. Dette anses å være tilfelle her og det er derfor vanskelig å gjøre en konkret vurdering av tomteutnyttelsen i forhold reguleringsbestemmelsenes intensjon.

Tomtearealet er på 3493 m². Omsøkt bebygget areal er 1263 m² inkl. parkering og utvendige boder. Dette gir et BYA på 36%. Parkeringsnormen i kommuneplanens bestemmelser er ikke oppfylt. Bygget som inneholder 3- roms leiligheter kan sammenliknes med rekkehus. Størrelsen på leilighetene (80m²) og bruken (seniorboliger) kan begrunne noe lavere tall enn 2 biler pr. leilighet. For eksempel 1,5 plasser pr. bolig som vil bety 21 plasser.

Naboenes merknad om at de mister utsikt er riktig. Denne vil de imidlertid også miste uansett utforming av bebyggelse iht. reguleringsplanens bestemmelser, men høyden foran

dem vil være redusert. Tap av utsikt må påregnes i tettbygd strøk. Kommunen kan imidlertid si seg enig i at byggets sammenhengende, kompakte form kan forsterke inntrykket av redusert utsikt.

Merknad fra nabo om at de vil flytte fra Frøya dersom dispensasjon gis, anses ikke å ha relevans i byggesaken.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for naboer blir ivaretatt. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. At bygget vil kaste skygge i deler av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Kommunen vurderer at tiltakets omfang går ut over reguleringsplanens intensjoner mht. tomteutnyttelse. Det er vesenlige avvik mht. etasjetall og byggehøyder.

Det vurderes at det er mulig å bebygge tomten med anslagsvis 10-14 boenheter i en etasje avhengig av boenhetens størrelse. Tomteutnyttelse 40% indikerer at det teoretisk kan bygges for eksempel 14 boenheter hver med et BYA på inntil ca. 100 m² BYA inkl. parkering. Det er usikkert om det er praktisk mulig å oppnå denne maksimale tomteutnyttelse. Det gjøres oppmerksom på at en slik løsning kanskje i større grad vil påvirke utsikten til enkelte naboer, men det bygningsmessige uttrykk blir et annet.

På denne bakgrunn vil administrasjonen oppfordre til omarbeiding av prosjektet til 1. etasjes bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

I den aktuelle saken vurderes at avvikene fra reguleringsbestemmelsene er betydelige og at hensynet bestemmelsen skal ivareta dermed blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes også at det fins muligheter for å oppnå tilnærmet samme antall boenheter innefor rammen av reguleringsbestemmelsene. På grunn av dette kan man heller ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for å gi dispensasjon, hvilket ikke er tilfelle her. Administrasjonen vil derfor innstille på at søknad om dispensasjon avslås.

Administrasjonen frarår at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger med to etasjer og en høyde på 6,9 meter på eiendommen 21/258. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og lovverk i vesentlig grad.



Seniorboliger på Frøya

Skisseprosjekt 10.02.2013

Frøya Kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 13/2-13
Arkiv: Gr. 21/258	Ann: 978/13
Saksbeh: MTF	Jnr: 13/180-6
Kassasjon:	Bøvar

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

ITH

12.02.2013

Søknad om dispensasjon for tiltak på eiendom 21/258, Frøya Kommune

I forbindelse med planlagt tiltak på eiendom 21/258, tomt 45-48 søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser §2-1 angående byggehøyde. Reguleringsbestemmelser angir bebyggelse i en etasje med maks mønehøyde på 5 meter. Forslått tiltak består av 14 seniorboliger fordelt over to etasjer, med planlagt byggehøyde på 6,9 meter. Vi mener hensynet til bestemmelsene er ivaretatt ved byggets plassering i terrenget og valg av takløsning. Tomta har fallende terreng, og tiltaket er lagt på tomtas laveste nivå. Videre er det foreslått flatt tak på bygget, noe som er med på å redusere byggehøyden for et to-etasjers bygg.

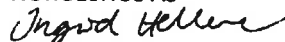
Av hensyn til eiendommer i bakkant er bygget trukket lengst mulig mot øst på tomta. Dette gir et åpent område forbeholdt lek og parkering foran tomannsbolig (21/241 og 21/278). Avstanden mellom tiltak og naboeiendom er såpass stor at solforholdene for naboeiendom ikke bli påvirket. Plasseringen lavt i terrenget og byggehøyde gjør at foreslått tiltak ikke vil bli høyere enn tomannsbolig i bakkant. Oppføring av en-etasjers bebyggelse på tomta vil likevel ta av utsikten til eiendommer i bakkant.

Tomta er regulert til konsentrert bebyggelse med seniorboliger som formål. Det fremgår av møte i eldrerådet 11.02.13 at dette er en ønsket tomt for seniorboliger. Det er kort avstand til Sistranda sentrum, samt nærhet til omsorgsboliger med fasiliteter som dagvakt og fellesfunksjoner. En så sentrumsnær tomt bør ha en høy grad av utnyttning. Ved å bygge i to etasjer på denne tomta får man en god utnyttelse samtidig som man bidrar til å skape en økonomisk gunstig boform for eldre. Det er lagt vekt på å skape gode uteområder i tilknytning til tiltaket.

Håper på snarlig og positiv tilbakemelding på søknaden.

Vennlig hilsen for

NORGESHUS AS



Ingrid Helleve

Master i arkitektur MNAL

Tlf: 995 896 14

ingrid@norgeshus.no

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hhv. N53940. Tekniske forhold i bygningsmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

80 m²/ leil.
t. s. 14 leil.



1:250 1. Etasje



1:250 2. Etasje

Oppmåling BSA:	BYA	VOLUM:	ENERGIMERKE
BSA m ²	m ²	m ³	
BSA (01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07 + 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20 + 21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 27 + 28 + 29 + 30 + 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36 + 37 + 38 + 39 + 40 + 41 + 42 + 43 + 44 + 45 + 46 + 47 + 48 + 49 + 50 + 51 + 52 + 53 + 54 + 55 + 56 + 57 + 58 + 59 + 60 + 61 + 62 + 63 + 64 + 65 + 66 + 67 + 68 + 69 + 70 + 71 + 72 + 73 + 74 + 75 + 76 + 77 + 78 + 79 + 80 + 81 + 82 + 83 + 84 + 85 + 86 + 87 + 88 + 89 + 90 + 91 + 92 + 93 + 94 + 95 + 96 + 97 + 98 + 99 + 100)	BSA TOTALT:		
K → 001 → 002 m ²	BSA m ²		
BYGGESOMNUMER:	GRUNNEIER:	POSTSTED:	
Frøya#	gnv/bnr	Sted	
Adresse		MOK:	
		MøH m	
TEISET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORHÅT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Seniorboliger Beinskardet	13-0050		
TEKNIKEN VISER:	TEGNING NR.:		
planer	A-11		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Skisse/prosjekt	1:250		
TILTAKSHVER:			
Frøya Snekkerservice AS			
BYGGEFIRMA			



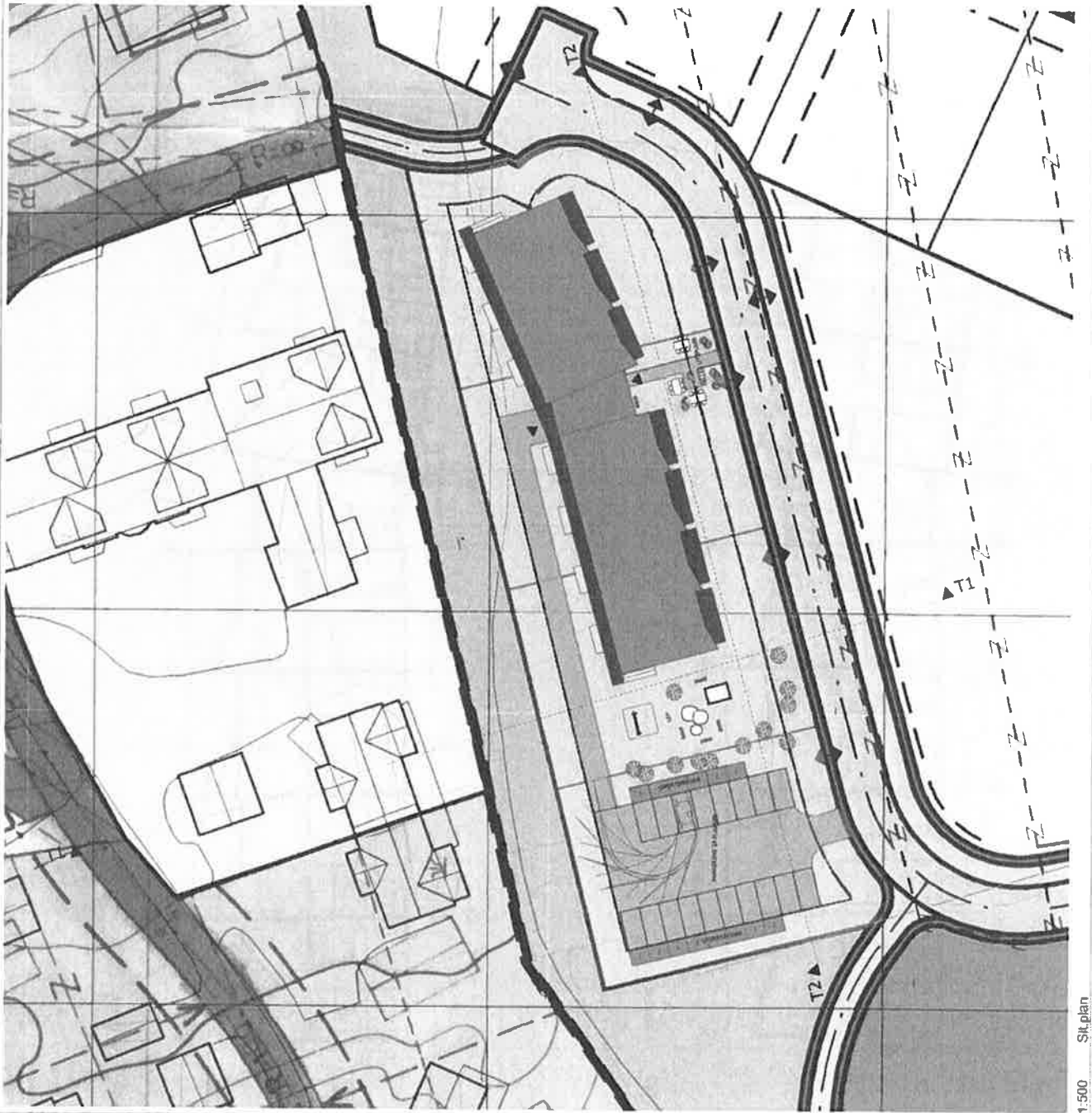
ANSVART: OG INNEHOLDENDE NORGESHUS AS, PB 101, 2213 HELVÅS, TLF. 72 85 89 02
 TEIINGEN ER ANSVARET ETTER LOV OM OPPMÅLING
 OG SKAL IVE BRUKTES LUTEN PÅ TILTALES
 TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ANBEFALING

REV:

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utreise kan påvirke arealer i mindre grad.

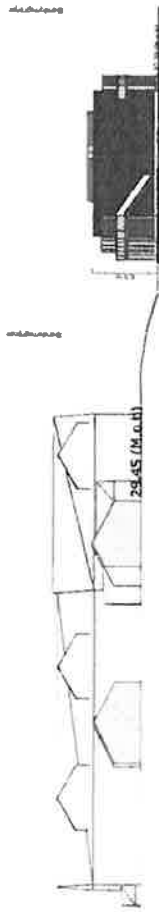
**80 m²/ leil.
t.s.14 leil.**



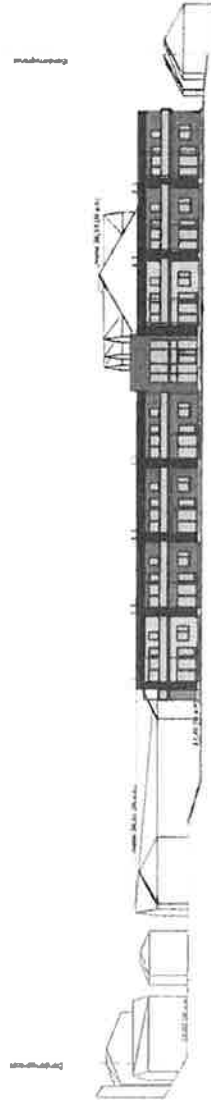
Opplysnings BIA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BIA m ²	BYA m ³	m ³	C
BMA K01 + K02 + K03 + K04 + L01:	BMA TOTALT:		
KV: K01 + K02 m ³	BMA m ³		
BYGGESKONTRAKT:	GRUNNVEI:	POSTBOKS:	HOVEDSTED:
Frøya	gnr/bnr	Postnr.	Sted
Adresse:			MØH m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORHØR:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A 3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Seniorboliger Beinskardet	13-0050		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Situasjonsplan	A-10		
STATUS:	MÅLSTORKE:		
Skisse/prosjekt	1:500		
TILTAKSHVER:	BYGGESERVIK:		
Frøya Snekkerservice AS			
 NORGESHUS - det du vil ha			
ANMÆRKNING: DE INNEBENDEDETE NORGESHUS AS, PB 1212 HELSØY, TJ. 71 05 00 00			
TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT			
OG SKAL IKKE BEMYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.			
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.			
REV.			

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedbøvet himling
 pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og
 er oppgitt i iht. N53910. Tekniske forhold i bygningssmessig
 utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:500 Fasadeste
 A-10



1:500 Fasadeste
 A-10

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BUA:	BYA:	VOLJUK:		
BRU m ²	BYA m ²	m ³		
BAA H01 + H01 + H02 + LOFT:	BAA TOTALT:	BAA TOTALT:		
K+ H01+ H02 emf	BRU m ²	BRU m ²		
BYGGESKJEMME:	GENNBR:	POSTNR:		
Froya	gnr/bnr	Postnr.		
ADRESSE:				
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:		
ITH	Kontroller	06.02.13		
FURUMAT:			A3	

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Terrengsnitt	A-13
STATUS:	NÅLESTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:500

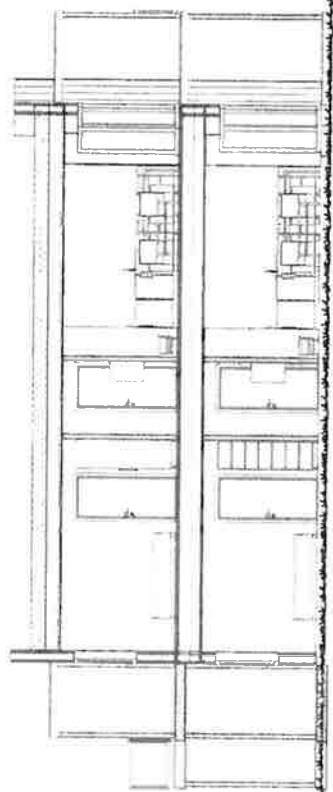
TILSAGSNER:
Froya Snekkerservice AS
 BYGGETRNA:

ANSVARET OG TILSAGSANSVARET FOR NORGESHUS AS, PB 161, 7213 ARNEVIK, TLF. 72 83 88 00
 TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPAVSRETT
 OG SKAL IKKE BRUET UTEN VÅR TILLATELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ANBUDSTEGNING.
 REV.:

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske fremganger. Ansløtt er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i m². NS3940. Tekniske forhold i bygningssmessig utbreelse kan påvirke arealer i mindre grad.

80 m²/ leil.
t.s.14 leil.



1:100 Snitt A
A-11, A-11, A-20, A-21, A-22, A-30, A-31, A-32, A-33

Oppgavens BBA: BRA m ²	BYA m ³	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: K + H01 + H02 m ²	BYA TOTALT: BRA m ²		
BYGGESOMMUNEN: Frya	GADENUM: gnr/bnr	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
ADRESSE: Adresse			MOH: Moh m
TEGNET AV: ITH	KONTROLLERT AV: Kontroller	DATE: 06.02.13	FORSKAT: A3
PROSJEKT: Seniorboliger Beilskardet	PROSJEKTNR.:	13-0050	
TEGNINGEN VISER: snitt	TEGNING NR.:	A-12	
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLSTORRE:	1:100	

TILTAKSHVER:
Frøya Snekkerservice AS
BYGGERIRMA:



ARBEITET OG INNGÅELSEKONTORET NORGESHUS AS, PB 141, 7271 MELHUS, TLF. 72 85 80 80
TEGNINGEN ER BESKRYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT
OG SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

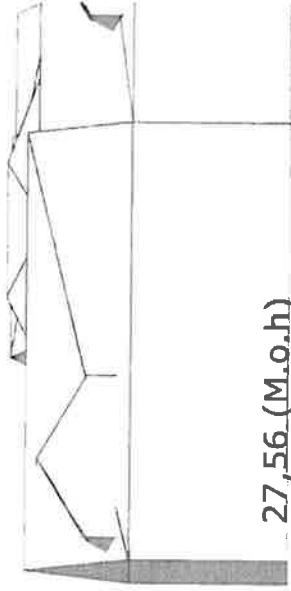
REV.

Endomsgrense



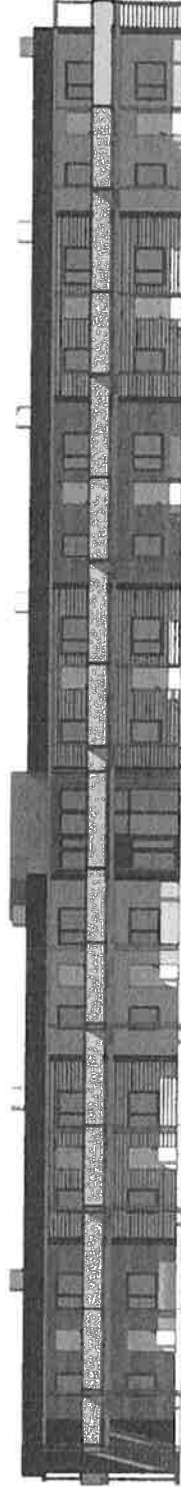
27,70 (M.o.h)

Endomsgrense



27,56 (M.o.h)

1:200 Fasade øst
A-10



27,70 (M.o.h)

1:200 Fasade nord
A-10

DOKUMENT BILAG		ENERGIMERKE	
BRA m ²	BYA m ²	VOLUM m ³	
BRA H01 + H01 + H02 + H02 + LOFT		BRÅ TOTALT	
K + H01 + H02 m ²		BRÅ m ³	

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske fvinger. Arealer er beregnet ut fra begning og er oppgitt i h.tl. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REGIONKOMMUNE:	POSTNR:	POSTSTED:
Byggeskjemmune	Postnr.	Sted
Adresse	MoH	MoH m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
ITH	Kontrollør	06.02.13

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEKNIKEN VISER:	TEKNIKNR.:
Fasader	A-15
STATUS:	MÅLSTOKK
Skisse/forprosjekt	1:200

TILTAUSHVER:
Frøya Snekkerservice
 BYGGETITTEL:



NORGESHUS
- det du vil ha

ANLITV: OG INNHAVNER KONTORET NORGESHUS AS, PB 101, 7793 KILBANK, TLF. 37 85 84 80
 TEKNIKEN ER BESKRETT ETTER LOV OG FORHOLDSSJETT
 OG SKAL IKKE ANVENDTES UTMEN ÅR TIL Å FØLGE
 TEKNIKEN GJELDELIK IKKE SOM ARBEIDSTEKNIK

REV.

Snekkerservice Frøya AS
7260 Sistranda
Tlf. 91313777
Frode@norgeshus.no

21/322
4HF

20/8-14
4396/14
13/180-23

6

FRØYA KOMMUNE

7260 Sistranda

Viser til brev/klage fra eier av eiendommen 21/314 vedr. vårt prosjekt Beinskaret Eldreboliger

Eier av eiendommen klager på høyden på plasseringen av prosjektet, da de mener dette vil hindre sollys på deres tomt.

Bakgrunnen for byggets høydeplassering er innkjøringen til området og eksisterende terreng. Mot Vest er bygget helt ned på bakkenivå og det kan ikke senkes ytterligere. Planert tomt er på kote 28,1 og ferdig støpt dekke er på kote 28,5 moh. Siden terrenget skråner noe mot øst vil vi naturlig nok måtte fylle noe masse under den delen av bygget. Det er imidlertid naturlig høydeforskjell mellom kommunal vei og terreng, slik at fyllingen bare utgjør ca. 0,5 meter.

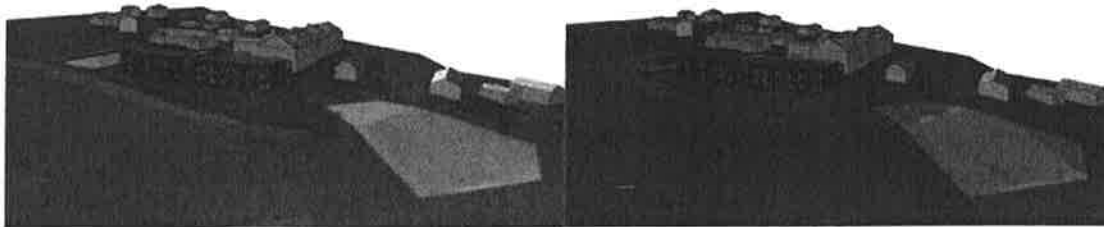
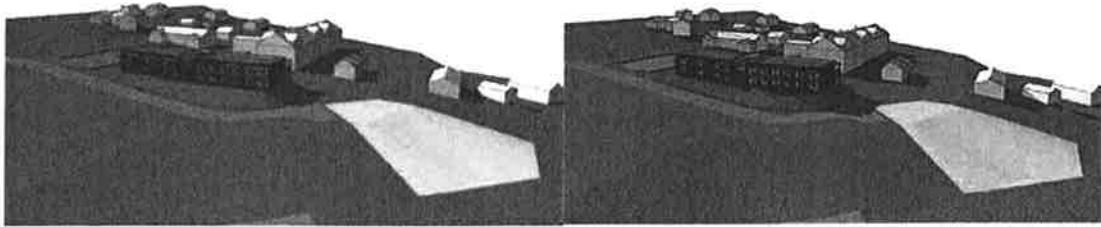
Det er riktig som Inger Lise og Anders Espnes påpeker at det er gitt dispensasjon mht. høyde på bygget. Differansen er imidlertid bare 1,2 meter på møne. Fra 5,0 til 6,2 meter. Skissen nedenfor viser det godkjente bygget(gult) lagt over bygninger(grå) som er i tråd med reguleringsplanen.



Dette viser at det er liten forskjell på det bygget som nå bygges og bestemmelsene i reguleringsplanen. Det er for øvrig ikke satt kotehøyder på grunnmuren i reguleringsbestemmelsene.

Sol Skygge på eiendommen

Lise og Anders Espnes er bekymret for at det nye bygget vil ta bort ettermiddags og kveldsolen på deres eiendom. Vedlagte sol og skyggediagram viser at så ikke er tilfelle (se neste side). I alle fall ikke i sommerhalvåret, da det er naturlig å nyte solen. «internatet» som er betydelig høyere enn eldreboligene vil kaste mer skygge på eiendommen og vil ta noe av kveldssolen.



Solstudie tatt midtsommer som viser at eiendommen er lite berørt. «bildene er fra ca kl. 16,17,19 og 20.



Solstudie tatt i mars som viser at skyggen først kommer inn på eiendommen ca kl 17 og da går solen snart ned. «bildene» er fra ca kl. 14, 16 og 17

Vedrørende ikke mottatt nabovarsel

Bakgrunnen for at det ikke ble sendt ut nabovarsel til eiendommen 21/314 var at vi vurderte at de som gjenboere ikke ble vesentlig berørt av tiltaket. Innkjøring til bygningen er lagt på vestsiden av tomten, og de vil bli lite berørt av trafikkstøy. Siden det ligger en kommunal vei mellom eiendommene er avstanden mellom bygningen ca. 25 meter. Eiendommen vil således bli lite berørt mht. sol/skygge. Utsikten fra tomten er mot øst og tiltaket vil ikke stenge for utsikten.

Dette var vår vurdering under søknaden av tiltaket. Når eierne av eiendommen nå klager ser vi at de føler seg berørt av tiltaket, og vi beklager derfor på det sterkeste at det ikke ble sendt ut nabovarsel.

Vi håper at kommunene med bakgrunn i disse opplysningene ikke vil ta klagen på prosjektet til følge, men opprettholde den gitte igangsettingstillatelsen. Vi kan ikke se at dette prosjektet er av vesentlig større sjenanse for eiendommen 21/314, enn om vi hadde bygd en bolig med noe lavere mønehøyde.

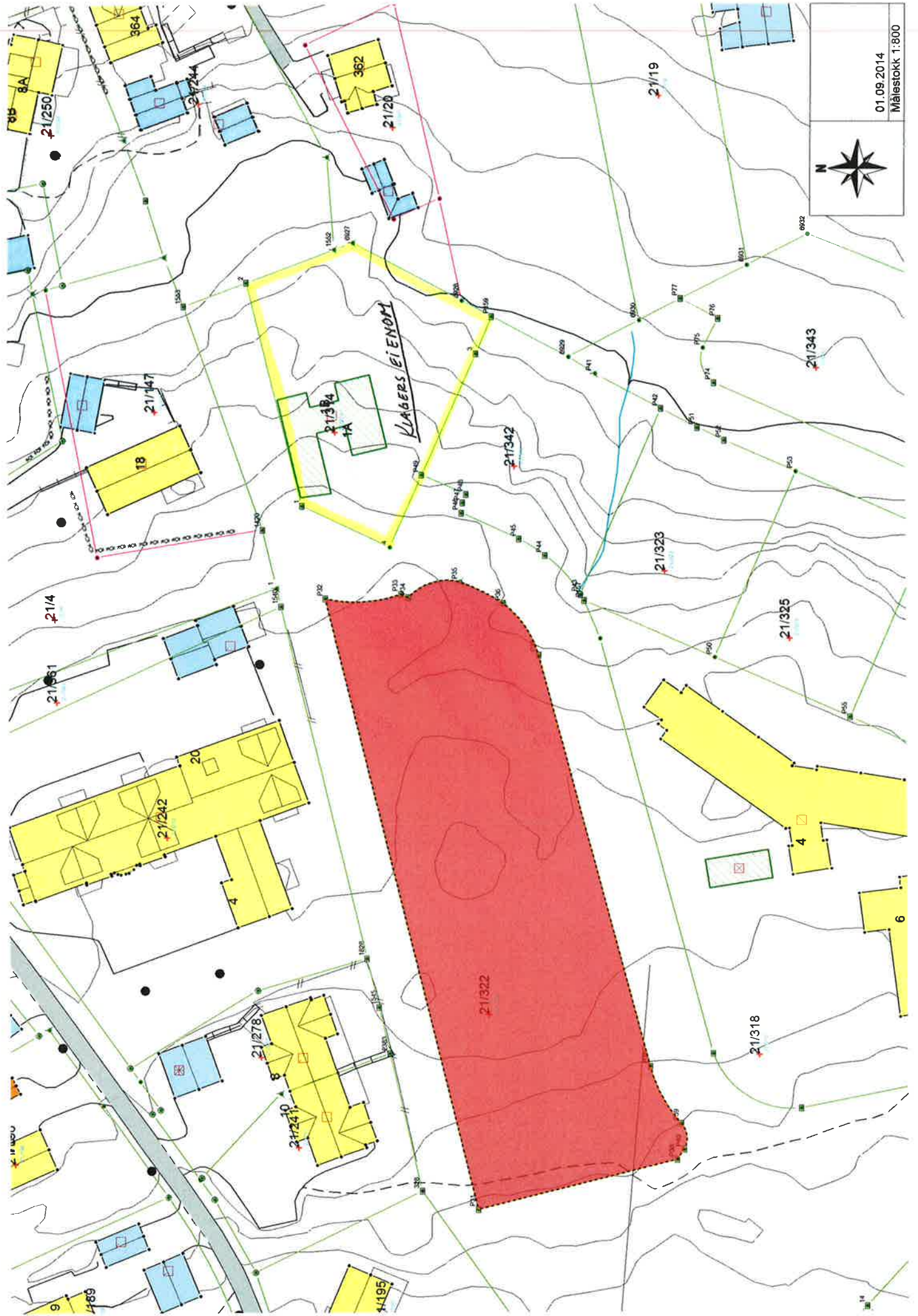
Vi håper på en rask behandling av saken da byggingen er igangsatt og det vil ha store konsekvenser hvis prosjektet blir utsatt.

Frøya 19.08.2014

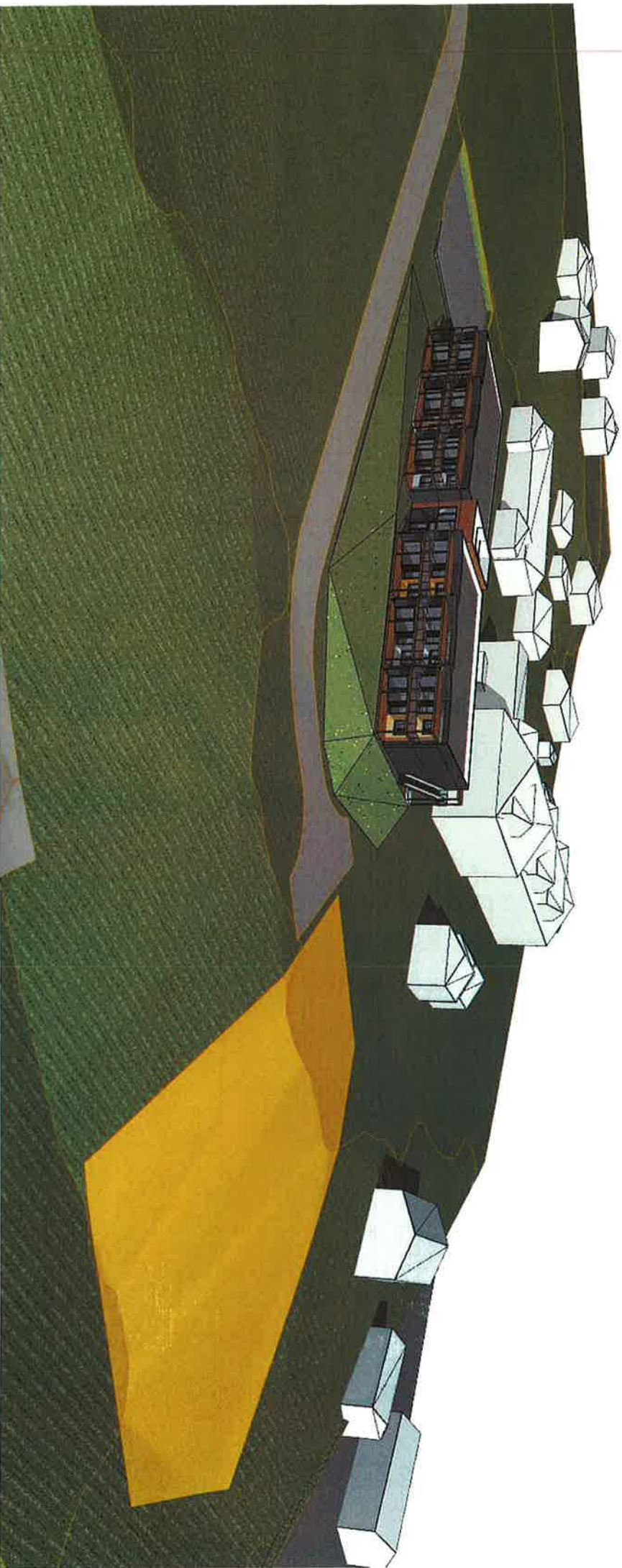
Med Hilsen Snekkerservice Frøya AS



Frode Riiber

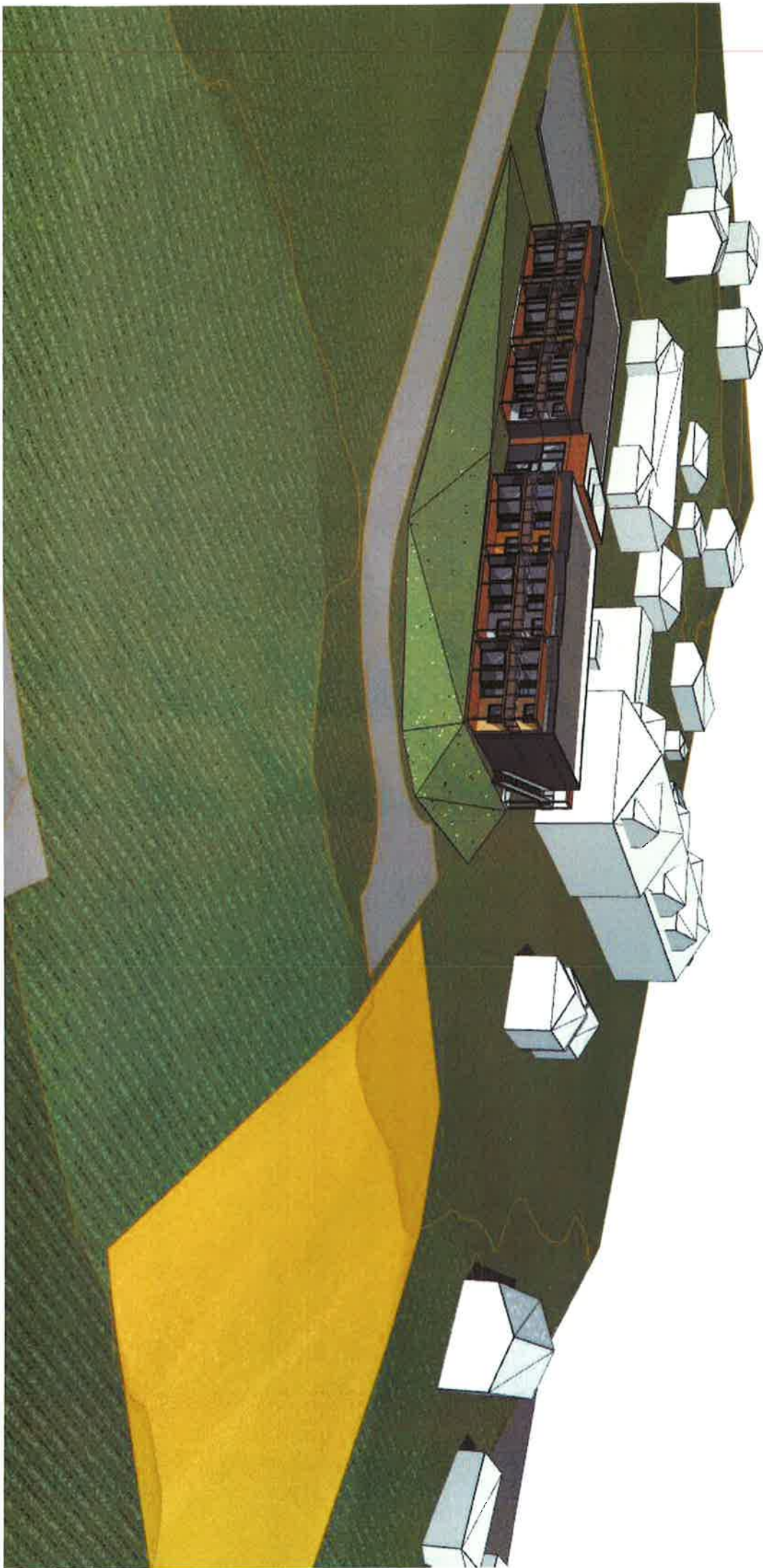


01.09.2014
Målestokk 1:800

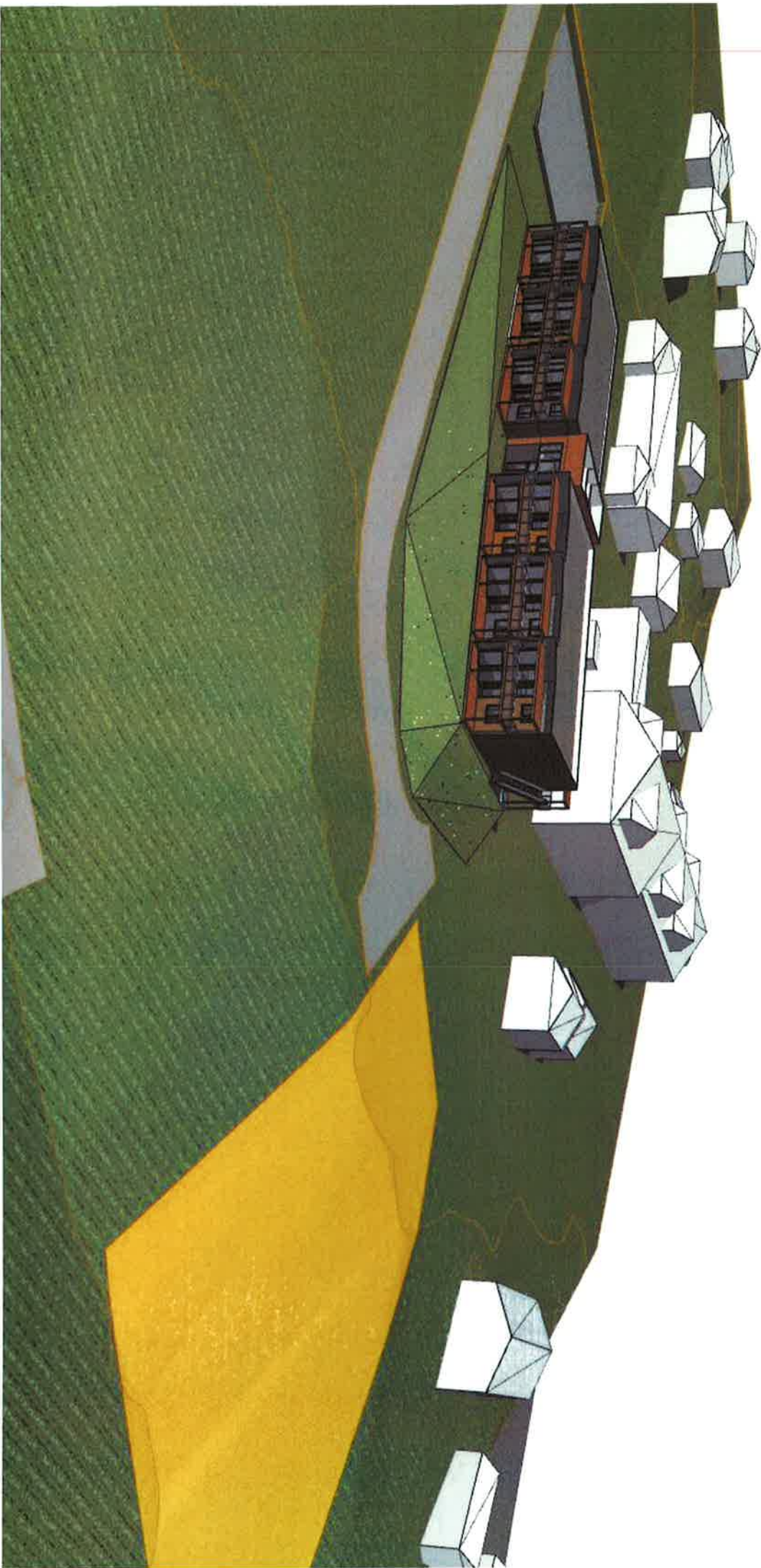


k1.8

Klasikus tónusú és modern épület.



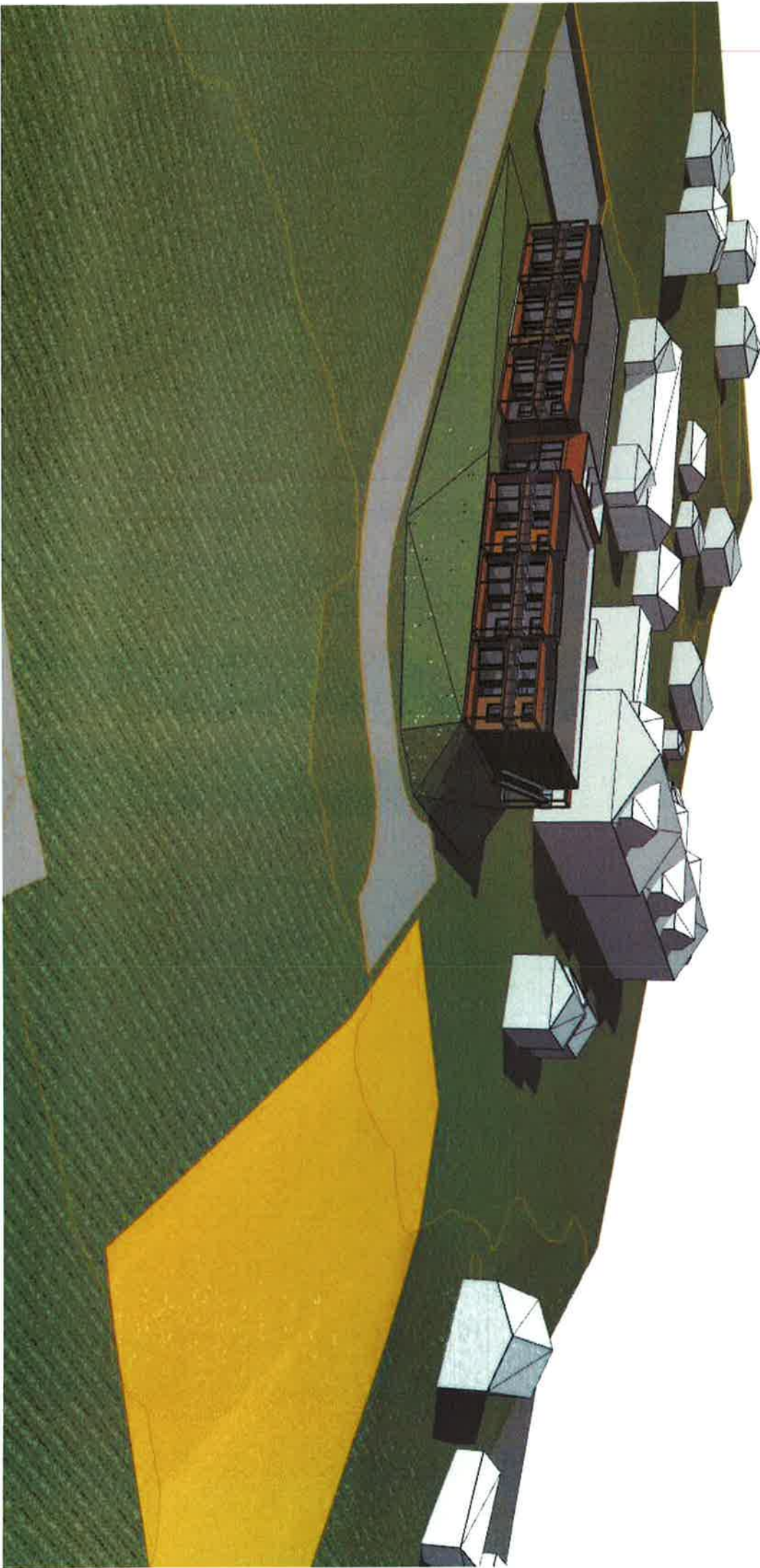
kl. 9.80



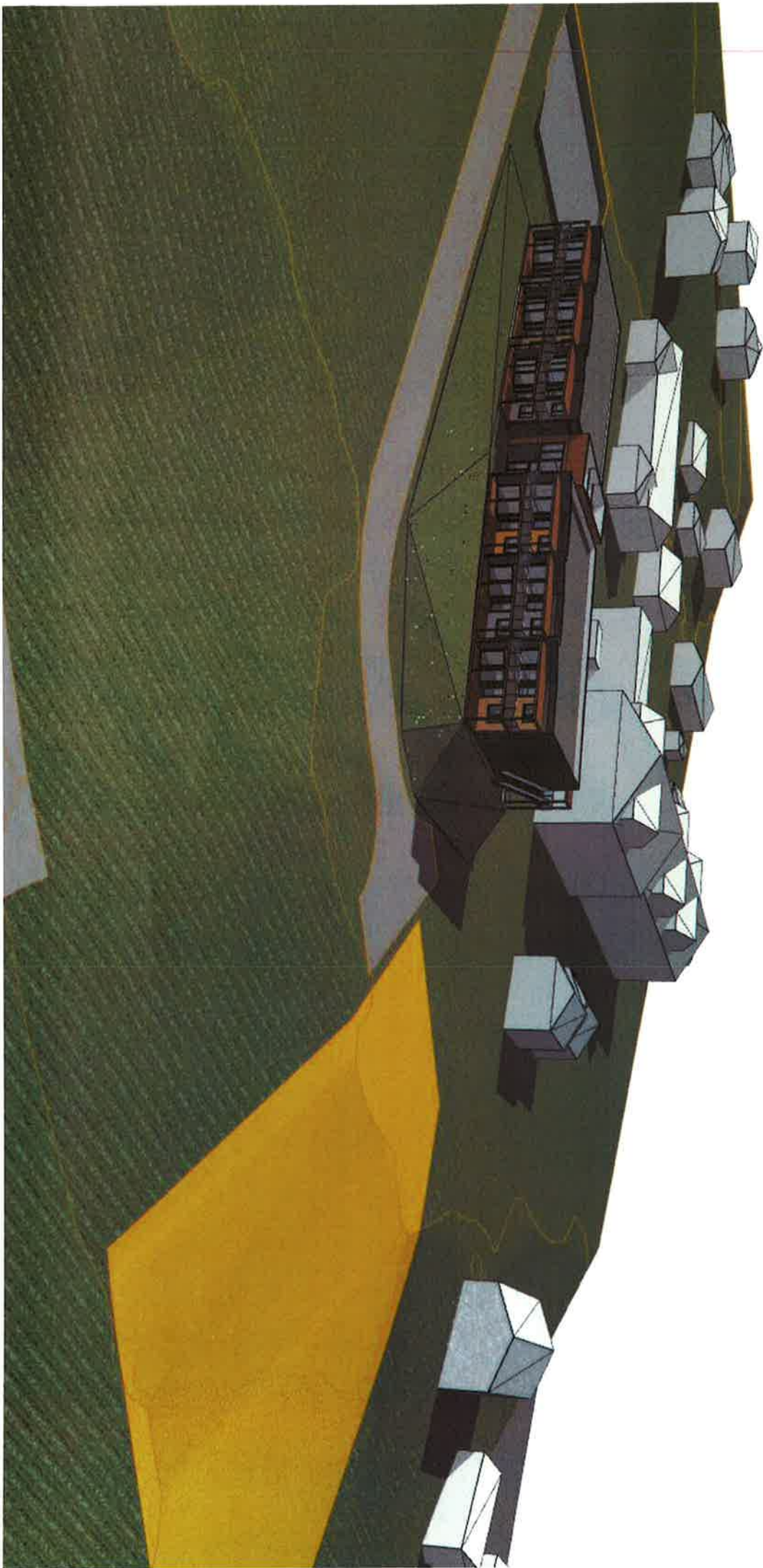
kl. 1100



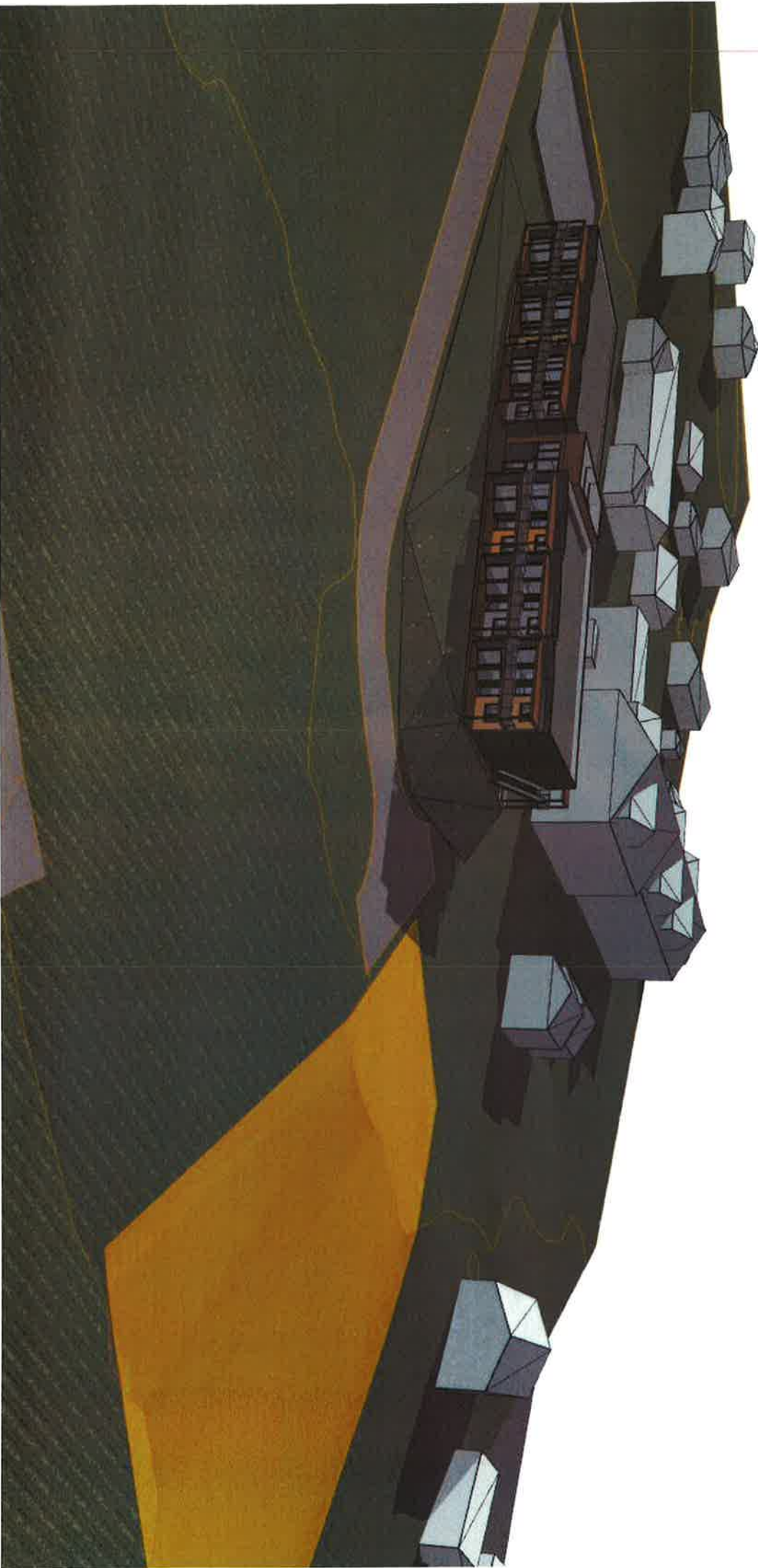
11. 12. 80



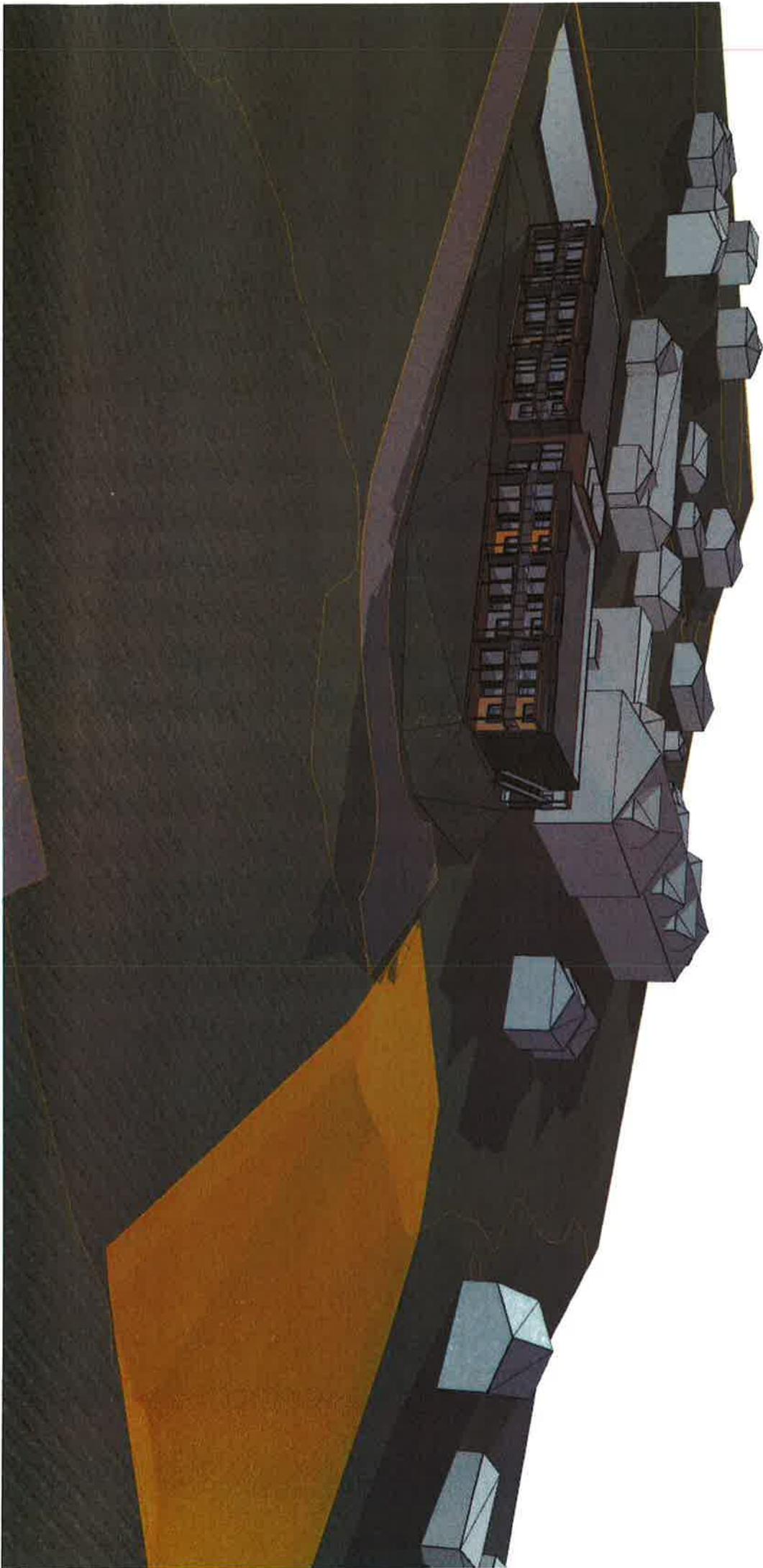
11. 1900



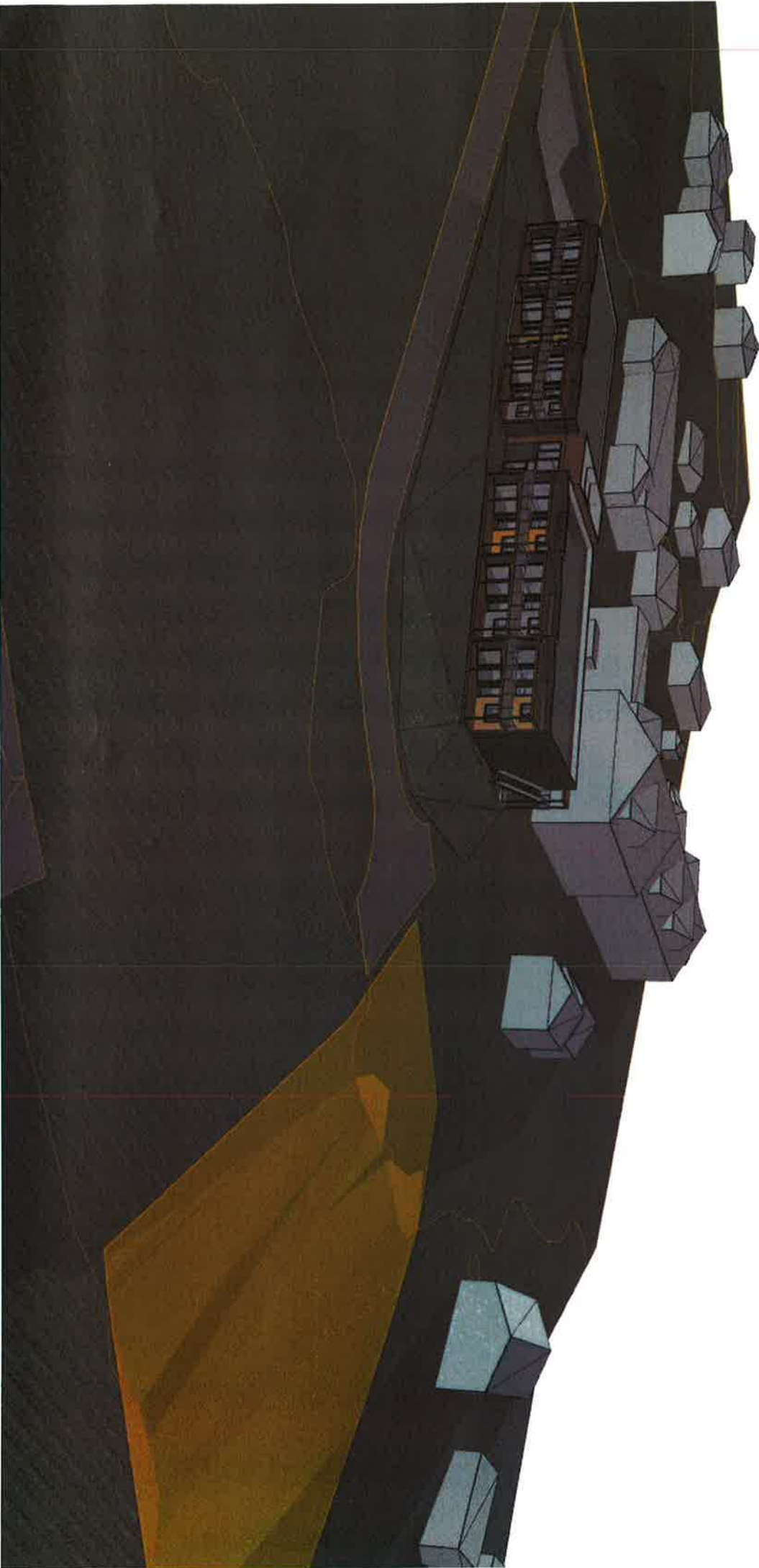
BL 15 30



11.17.00



Bl. 18 30



14. 20 00



Snekkerservice Frøya AS
Karvikveien 27
7263 Hamarvik

7

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	AKV	13/180	Frøya den 27.8.2014

Beslutning om oppsettende virkning av klagen datert 19.8.2014 oppheves.

Kommunen ved byggesaksavdelingen har i beslutning av 15.8.2014 tatt til følge klagers sin anmodning om å gi vedtak av 27.06.2014 oppsettende virkning.

I beslutning av 15.8.2014 anførte kommune blant annet følgende:

"Utfra foreliggende opplysninger finner kommunen at det må undersøkes nærmere hvorvidt tiltaket vil medføre skyggevirksomheter for klagers eiendom. I den forbindelse ber vi om at det innsendes soldiagram som viser solforholdene for klagers eiendom. "

Grunnlaget for vår beslutning var blant annet at vi manglet dokumentasjon for solforholdene og hadde bruk for å få saken bedre opplyst.

Tiltakshaver har innsendt soldiagram som viser tiltakets innvirkning på solforholdene for klagerens eiendom på ulike tidspunkter av døgnet fra morgen til kveld og frem til mars måned.

Det ble den 21.08.2014 avholdt møte i saken på kommunen der saken ble drøftet. På møtet ble det avtalt en befaring til tomten og at saken skulle forhandles nærmere mellom partene.

Det vises til gjennomført befaring på eiendommen den 25.08.2014, der partene og kommunen var til stede. Klagerne heiste under befaringen opp en vegg med en kranbil som de hadde ordnet seg i riktige mål på bygget for å illustrere innvirkningene av tiltaket for deres eiendom.

Partene kom seg ikke til enighet under befaringen.

Kommunen viser til at klagen i all hovedsak refererer seg til den fylling det er gjort mot øst på tomten for tiltaket og den høyde bygget derved får mot klagers eiendom. Klagerne mener at dette vil gi tap av ettermiddags og kveldssol samt verdiforringelse for deres eiendom.

Ut fra de foreliggende soldigrammer ses tiltaket ikke å medføre skyggevirksomheter på klagers eiendom som derved vil være til ulempe for klager på vestsiden av dennes eiendom.

Det må for øvrig også vektlegges i vurderingen av saken at det naturlige uteareal og oppholdssted for klagerne i hovedsaken vil være sentrert mot øst (mot sjøen) på dennes tomt og ikke vestsiden. Det blir heller ikke innsyn fra veggen på tiltaket mot klagerne idet det ut fra tegningene ikke blir vinduer mot sjøen og klagerne eiendom.

Kommunen har etter dette funnet å kunne oppheve sin beslutning om å gi vedtaket oppsettende virkning ettersom tiltakshaver har fremlagt soldigrammer som viser at tiltaket ikke medfører vesentlig ulempe for klagerne eiendom.

Da hovedregelen er at et vedtak i byggesaker etter plan og bygningsloven kan iverksettes straks de er truffet og meddelt partene, er det ikke lengre grunnlag for usatt iverksetting.

Ettersom klagesaken ikke er behandlet og utfallet av den derfor er usikker gjøres det oppmerksom på at iverksettelse foregår på eget ansvar, det vil si for tiltakshavers egen regning og risiko.

Beslutningen om opphevelse av oppsettende virkning er endelig og kan ikke påklages. Fylkesmannen kan imidlertid på selvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning i saken.

Ovenstående utsendes også pr. vanlig post den 27.8.2014.

For Frøya kommune



Kristine Stokholm Østerballe

Kommuneadvokat

Kopi: Arkiv

Inger Lise og Anders Espnes, Beinskardveien 1 A, 7260 Sistranda.

 **FRØYA KOMMUNE****REGULERINGSPLAN FOR BEINSKARDET BOLIGFELT**

Revidert pr. 04.02.11

Reguleringsplankart datert 13.01.11
Reguleringsbestemmelser datert 04.02.11

Beskrivelse av reguleringsområdet:

Reguleringsområdet ligger mellom Storheia boligområde og Rabbenfeltet i randområdet mellom innmarka og utmarksområdene i helling mot sørvest, sør for Sistranda sentrum. Området har fri utsikt mot sjø.

Reguleringsplanen viser 79 nye frittliggende boligtomter, to eksisterende boligtomter, ett areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse/borettslagsutbygging med 16 enheter, lekeplass, friområder, trafo og infrastruktur.

Området er planlagt utbygd med offentlig veinett fram til den enkelte tomt. Området får adkomst for kjørende fra øst direkte opp fra fv714. Fra området går tre gangveger i vest mot utmarka. Det går også en gangveg i nord mot tilgrensende boligområder og en i sør mot tilgrensende boligområder. Fra området er det kort veg til sentrumsfunksjonene.

Trafikkmønsteret er i tråd med kommunedelplanen for Sistranda.

Eksisterende strømførende kabler som går i luftspenn over området forutsettes lagt i bakken. Hovedvannledning for Sistranda og strømkabel er lagt i bakken tvers gjennom området fra nord til sør. Disse må legges om ved utbygging av feltet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser datert 04.02.11

Det regulerte området er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000.
Planområdet er inndelt til følgende reguleringsformål med bestemmelser:

§ 1 Planområdet reguleres til følgende formål (PBL § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- sykkelveg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Friområde

Sikringssoner

- Frisiktsområde

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2-1 Frittliggende småhusbebyggelse

Planen viser 11 områder (B1 – B11), totalt 81 tomter, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

I disse områdene tillates bygd boliger med inntil to boenheter (tomannsbolig/enebolig med utleieenhet). I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje.

Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30 % BYA. Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 450 cm og største tillatte mønehøyde er 720 cm, med unntak av boligområde B5 der største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm.

§ 2-2 Konsentrert småhusbebyggelse

Planen viser ett område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Dette området er avsatt til boligutbygging tett/lav.

I disse områdene tillates bygd 16 boligenheter sammenbygd i inntil 1,5 etasjer. I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje som enkeltbygg eller sammenbygd med boliger.

Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm. Største tillatte BYA 55 %.

§ 2-3 Energianlegg

Området er avsatt for trafo.

§ 2-4 Lekeplass

Planen viser tre områder avsatt til felles lekeareal for barn. Disse områdene skal være felles for alle beboerne i området og for andre brukere.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-1 Kjøreveg

Planen viser ett område for offentlig kjøreveg.

Hovedveg er fra avkjørsel fra fv714 og opp til X-kryss etter ca. 400m. Hovedveg opparbeides med fortau langs hele lengden. Hovedveg opparbeides med 5,0 m asfaltert kjørebanebredde med 0,25 m asfaltert skulder mot kantstein og totalt 0,5 m skulder på den andre siden, hvorav 0,25 m asfalteres. Totalt 5,75 m bredde inklusive skulder. Kjøreveg skal avgrensnes mot fortau med kantstein.

Øvrig vegnett skal opparbeides med 5,0 m asfaltert kjørebane og 2 x 0,5 m grusskulder. Totalt 6,0 m bredde inklusive skulder.

Mot fv714 skal utformingen være i tråd med Statens vegvesens bestemmelser om utforming av vegkryss. Ved kryssing av gang- sykkelveg ved fv714 skal gang- sykkelvegen være gjennomløpende.

§ 3-2 Fortau

Hovedveg opparbeides med fortau langs hele lengden. Fortau avgrensnes mot kjøreveg med kantstein. Fortau opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m grusskulder. Totalt 2,75 m bredde inklusive skulder.

§ 3-3 Gang- sykkelveg

Planen viser sju områder avsatt til gang- sykkelveg. To av disse er eksisterende gang- sykkelveg langs fv714.

De øvrige fem gang- sykkelveger representerer tilknytninger fra boligområdene til utmark og tilgrensende boligområder. Disse skal opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 2 x 0,25 m grusskulder. Totalt 3,0 m bredde inklusive skulder.

§ 3-4 Annen veggrunn

Annen veggrunn omfatter bl.a. areal tiltenkt for grøft, sandfang og opplagring av snø. Dette arealet driftes av vegholder og tillates ikke nytt til annet enn tiltak direkte knyttet til drifting av vegen.

§ 3-5 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet. Avkjørsler kan tillates endret etter nærmere vurdering, med godkjenning etter vegloven. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4-1 Friområde

Planen viser åtte større og mindre områder avsatt til friluftsområder. Disse områdene er avsatt til rekreasjon, lek og friluftaktivitet for området beboere og andre brukere. I disse områdene tillates ikke oppført bygning eller installasjoner som ikke er i direkte tilknytning til områdets bruk etter formålet.

§ 5 Sikringssoner

§ 5-1 Frisikt

Planen viser områder for frisiktssone mot offentlig veg. I disse områdene tillates ikke faste installasjoner eller vegetasjon med høyde over 60cm over kjørebanelnivå for primærvegen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i planens byggeområder skal ikke iverksettes før kjørevegnett og gangsykkelveger internt i planområdet er utbygd og tilknyttet eksternt vegnett.

Før utbygging av boliger iverksettes skal planens områder regulert til lekeplass være ferdig opparbeidet.

§ 7 Fellesbestemmelser

§ 7-1 Utforming ved utbygging

For all utbygging etter planen gjelder at denne i størst mulig grad skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i form, farge- og materialbruk.

§ 7-2 Terrenginngrep

Ved alle terrenginngrep i planområdet skal det vises varsomhet i forhold til terrengarrondering, massedeponering og frilandslagring som kan påføre terrenget varige skader.

§ 7-3 Felling av busker og trær

Unødvendig felling av busker og trær tillates ikke.

§ 8 Unntak

Der kommunens utvalg for plansaker finner det tilrådelig kan utvalget foreta lempelser eller skjerpelser i forhold til disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lovverk.

Saksprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for forvaltning	
Møtedato:	28.06.2012	
Sak:	103/12	Arkivsak: 06/1130

REGULERINGSPLAN BEINSKARDET - MINDRE VESENTLIG ENDRING

Vedtak:

- **Hovedutvalg for forvaltning vedtar mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser i § 2-1 for Beinskardet boligfelt mht. type bebyggelse, byggehøyder og tomteutnyttelse. Nye bestemmelser utformes som beskrevet i saksfremlegg.**
- **Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.**
- **Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 12-14.**

Enstemmig.

Behandling:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 06/1130

Arkiv: L12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Kommunestyret
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Hovedutvalg for forvaltning

REGULERINGSPLAN BEINSKARDET – MINDRE VESENTLIG ENDRING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- Hovedutvalg for forvaltning vedtar mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser i § 2-1 for Beinskardet boligfelt mht. type bebyggelse, byggehøyder og tomteutnyttelse. Nye bestemmelser utformes som beskrevet i saksframlegg.
- Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.
- Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 12-14.

Vedlegg:

- Reguleringsplan for Beinskardet

Saksopplysninger:

Frøya kommune er blitt oppfordret til å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av "seniorboliger". Beinskardet boligfelt som er ferdig regulert med tomter for eneboliger/tomannsboliger og et område for konsentrert småhusbebyggelse som skal benyttes

til omsorgsboliger. Bygging av andre typer boliger og annen tomtedeling enn det som fremgår av reguleringsplanen vil derfor kreve dispensasjonsbehandling.

For å unngå dispensasjonsbehandling foreslås derfor følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsnes § 2-1.

Følgende del av siste setning i nåværende § 2-1 utgår:

..., med unntak av boligområde B5, der største rafthøyde over grunnmur skal være 420 cm og største mønehøyde 650 cm

Dette erstattes av:

For område B5 gjelder spesielt:

Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. rafthøyde 300 cm og maks mønehøyde 500 cm.. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål "seniorboliger". Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.

I tillegg tas inn nytt avsnitt i § 2-1:

Tomt nr 64 kan forbeholdes bygging av "seniorboliger". På tomt 64 tillates flere enn 2 enheter dersom den bebygges for dette formål. Ved bebyggelse med "seniorboliger" på tomt 64 tillates BYA inntil 40% og bebyggelse i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 780 cm.

Vurdering:

Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbar tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.

Tomt nr 64 er stor med ca. 1500 m². Den er forholdsvis flat med en langstrakt form som gjør at den kan være enkel å bebygge med flere enheter for seniorboliger. Den ligger også slik til at en økt maksimal mønehøyde med 60 cm. Ikke skulle ha noen betydning for omkringliggende framtidig bebyggelse.

Rådmannen mener at begge de aktuelle tomteområdene ligger godt til rette for seniorboliger og at innspill gjennom boligplan m.m. er ivaretatt med forslagene til tilpasning av reguleringsbestemmelsene. Plangrunnlaget for rask oppstart med bygging av sentrale seniorboliger vil med dette være på plass

Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.

...Sett inn vedlegg, saksopplysninger og vurdering over denne linja ↑



01.09.2014
Málestokk 1:800

Plánski úthöfn



Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

	Mottatt:	1/9-14
21/322	Bnr:	4647/14
AHF	Jnr:	13/180-27
	Cover:	

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 30.08.14

KLAGE PÅ SAK 42/14 AV 15.05.14 I HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Vi påklager med dette ovennevnte vedtak ut fra følgende forhold:

1. Vi har ikke fått nabovarsel til tross for at vi er gjenboer og har krav på nabovarsel. Vår boligeiendom gnr. 21, bnr. 314 ble ervervet 17.12.12, og vi tok boligen i bruk i begynnelsen av april i år. Vår status som gjenboer burde være kjent for ansvarlig søker/tiltakshaver og kommunen da naboer ble varslet.
2. Vi ville ha protestert dersom vi hadde fått nabovarsel.
3. Vi kan ikke se at det er sendt inn søknad om dispensasjon. Brevet fra Riiber Eiendom AS v/Frode Riiber av 06.05.14 kan ikke betraktes som søknad om dispensasjon.
4. Kommunen vedtok 28.06.12, sak 103/12, i hovedutvalg for forvaltning, mindre vesentlig endring for reguleringsplan Beinskardet. For område B5, område for seniorboligene, ble det bestemt følgende:
Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. rafthøyde 300 cm og maks. mønehøyde 500 cm. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål «seniorboliger». Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.
Før reguleringsendringen var det for boligområde B5 tillatt 420 cm som største rafthøyde over grunnmur og 650 cm som største mønehøyde. Kommunen vedtok altså senking av både raft- og mønehøyde. I administrasjonens vurdering i sak 103/12 står det bl.a.:
Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert bebyggelse.
Ovennevnte bestemmelser var gjeldende da vi 17.12.12 ervervet vår boligeiendom.
Vi mener at en reguleringsplan og bestemmelser skal være forutsigbar og til å stole på.
For øvrig blir det feil når man gjennom en dispensasjonsbehandling forandrer fullstendig på det som er vedtatt gjennom en omfattende og tidkrevende prosess.
5. Kommunen ga 18.04.13 i sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som i sak 42/14. Det var da et prosjekt med 14 seniorboliger fordelt over to etasjer med planlagt byggehøyde 6,9 meter.

- Gjennomsnittlig terreng ser ut til å være satt på kote 27,70. Kommunens administrasjon hadde en omfattende vurdering til grunn for å innstille på avslag.
6. Byggets totalhøyde er ikke nevneverdig redusert i dokumentene som ligger til grunn for kommunens dispensasjon i sak 42/14. Riktignok er byggehøyden redusert til 6,2 meter. Imidlertid er gjennomsnittlig terreng økt fra kote 27,70 til kote 28,30, og ferdig gulv er satt til kote 28,50. Gjennom denne endringen er byggets totalhøyde kun redusert med 20 cm. Var kommunen kjent med hvor liten den totale reduksjonen av høyden var da det ble innstilt på og gitt dispensasjon i sak 42/14?
 7. Det hjelper ikke oss at antall leiligheter i sak 42/14 er redusert fra 14 til 12 leiligheter. Reduksjonen er kun mot vest. Avstanden mot vår bolig er uendret.
 8. Kommunen har gitt dispensasjon for et ca. 50 meter langt bygg der tomte ikke er helt flat. Dermed er det ca. 2 meter høy steinfylling på det meste ved veien mot vår eiendom. Det fremkommer i liten grad på innsendte tegninger.

Vi ber om at det foretas befaring i forbindelse med klagebehandlingen. Samtidig ber vi om en snarlig klagebehandling da tiltakshaver har satt i gang byggearbeidet.

For øvrig ber vi om at klagen gis oppsettende virkning. Vi mener at kommunen har gjort en alvorlig feil ved å gi dispensasjon slik at det tillates et bygg i 2 etasjer i stedet for en etasje som forutsatt i reguleringsbestemmelsene. Et annet viktig forhold er at manglende nabovarsel har hatt betydning i saken.

Med hilsen


Inger Lise Espnes og Anders Espnes

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

	1/9-14
21/322	4646/14
AHF	13/180-26
	2014

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 30.08.14

**OPPHEVING AV OPPSETTENDE VIRKNING AV KLAGE AV 19.08.14 –
IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNR.
21, BNR. 322**

Vi viser til deres brev av 27.08.14 og må vi si at vi stiller oss undrende til kommunens behandling.

Ifølge soldigram som lå til grunn for sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning da det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon, blir det skyggevirkinger allerede kl. 16.00 i mars og i oktober. Etter det vi selv kan bedømme vil vi miste ettermiddagssol både på vår- og høstparten samt kveldssol om sommeren.

Vi reagerer mye på at det sies at det naturlige uteareal og oppholdssted for klagerne i hovedsaken vil være sentrert mot øst (sjøen) på dennes tomt og ikke på vestsiden, og at dette må vektlegges i vurderingen. Utearealet mot øst er for beboerne i 2 sokkelleiligheter i vår bolig, og hovedinngangen til sokkelleilighetene er mot øst. Det vil ikke være naturlig for oss å oppholde oss der. Vi ønsker å benytte uteareal mot vest av hensyn til ettermiddags- og kveldssol.

Vår anmodning om oppsettende virkning, utsatt iverksetting, er ut fra at vi mener det er gjort feil i saksbehandlingen som har hatt betydning for utfallet av saken.

Med hilsen

Inger Lise Espnes Anders Espnes
Inge Lise Espnes og Anders Espnes

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien

Arkiv: GNR 1/181

Arkivsaksnr.: 14/778

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 1 BNR 181 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL TILLEGGSTOMT

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til fradeling av tilleggstomt fra 1/53 til 1/181.
2. Det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen og får samme gnr og bnr som hovedbruket 1/181.
3. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen og at fordelene med tiltaket virker større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 19.06.2014
2. Plankart reguleringsplan Titran – Innersida

Saksopplysninger:

Inger Johanne Gaustad ønsker å kjøpe en tilleggstomt til sin eiendom gnr 1, bnr 181. Tilleggstomten er på ca. 150 m² fra gnr 1, bnr 53 som i dag eies av Isak Gaustad. Tilleggstomt ligger innenfor et område regulert til industri/fiskeri i reguleringsplan for Titran – Innersida. Dagens tomt er på 716 m² så ved et eventuelt kjøp av tilleggstomt på 150 m² vil tomtestørrelsen overskride Frøya kommunes tillatte tomtestørrelse for fritidsboliger, som er 800 m²

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).

I området rundt tomten er det observert flere truede og nært truede fuglearter: Fiskemåke (NT), Stær (NT), Hønehauk (NT), Nattergal (NT), Dvergspurv (EN), Hauksanger (CR) og Klippedue (RE). De truede og nær truede fugleartene vil mest sannsynlig ikke berøres av tiltaket. Tiltaket vil heller ikke true verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket vil ikke endre bruken av området og det er derfor lite sannsynlig at natur og miljø vil bli ytterligere berørt. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Begrunnelse for søknaden er at det er liten mulighet for bevegelse foran fritidsboligen slik tomten er i dag.

Saken har vært på høring hos Frøya fiskarlag som ikke har innvendinger til tiltaket.

Det er snakk om et mindre tilleggsareal for tomten som vil gjøre at tomten blir ca. 865 m² totalt. Det er tidligere fradelte to naustområder innen området regulert til industri/fiskeri med bakgrunn i at området er dårlig egnet til industri/fiskeri. Administrasjon kan med dette ikke se at hensynet til reguleringsplanen blir tilsidesatt vesentlig.

Det er få ulemper ved tiltaket og fordelene anses derfor å være større enn ulempene.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon til fradeling av tilleggstomt fra 1/53 til 1/181. det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen og får samme gnr og bnr som hovedbruket 1/181.

Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen og at fordelene med tiltaket virker større enn ulempene.

1/181
TbG

20/6-14
3456/14
14/778-1

Titran 19 Juni 2014.06.19



Frøya kommune,
7260 Sistranda.

An.: Tilleggstomt til Grn. 1. Brn. 181 i Frøya.

Eier av Grn. 1. Brn. 181. Inger Johanne Gaustad, Kroppanmarka 191 Trondheim.

Ønsker og kjøpe ca. 150 m² tillegg fra Grn. 1. Brn. 53. eier Isak Gaustad, 7268 Titran.

Som dere ser av vedlagte kart så er det liten mulighet for bevegelse foran Fritidsboligen hennes. Derfor ber jeg kommunen godkjenne denne til henne.

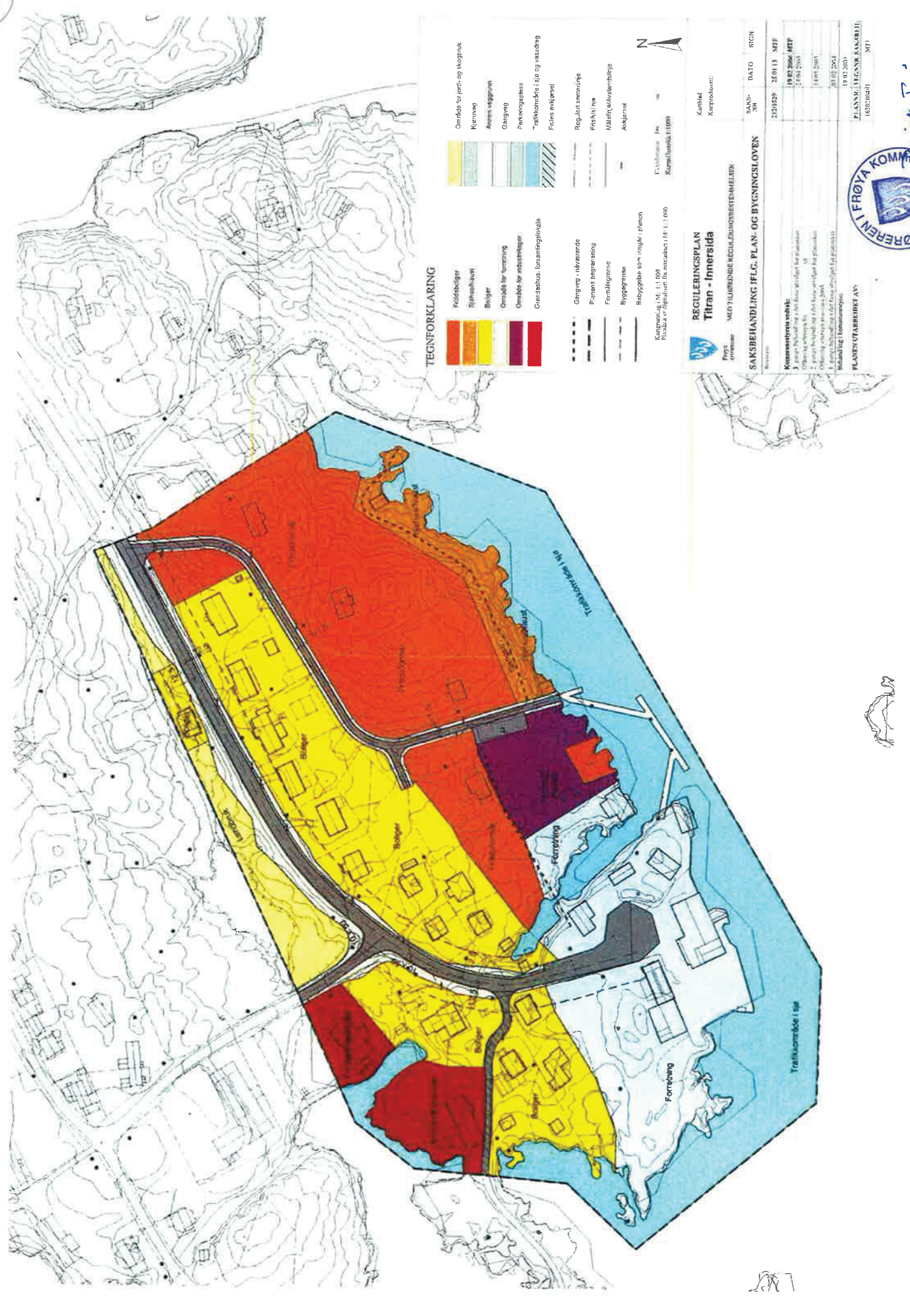
Tilleggstomten grenser kun opp til Grn. 1. Brn. 53. som eies av selger og søker.

Håper De kan behandle denne sak til kjøpers fordel.

Med hilsen

Isak Gaustad

2



TEGNFORKLARING

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---------------------------------|
| | Følebedejer | | Område for jord- og skogbruk |
| | Egghelmskavli | | Kjøring |
| | Bygler | | Andre veggrunn |
| | Område for forplanting | | Gangveg |
| | Område for arbeidsplasser | | Praktiseringsplass |
| | Giersthus, forsamlingslokale | | Trafikkområde i sjø og vassdrag |
| | Gangveg - rekkevidde | | Felles avkjørsel |
| | Planens begrensning | | Regulert område |
| | Fornalingsgrense | | Praksis linje |
| | Byggegrense | | Målelinje/Avsnittslinje |
| | Stasjonslinje som inkluderer planens | | Avkjørsel |
- Kartskala: 1:500
 Prosjekt nr.: 10/2008
 Prosjekt nr.: 10/2008

REGULERINGSPLAN
Tilran - Innersida

Saksnummer: 219529
 Dato: 19.10.2008
 Saksnr.: 2011
 Sigrun M.

Kommisjonsleder vedtak:
 1. godkjenning av plan og bygging
 2. godkjenning av plan og bygging
 3. godkjenning av plan og bygging
 4. godkjenning av plan og bygging
 5. godkjenning av plan og bygging

PLANNR. 11/03/2008
 PLANNR. 11/03/2008
 PLANNR. 11/03/2008



Stit Fjans

10/2008

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Frida Hanø Kvingedal

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 14/1096

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Forslag til vedtak: