

# FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
<b>Møtested:</b> Kommunestyresalen	<b>Møtedato:</b> 23.08.2018	<b>Kl.</b> 09:00

## Møteinnkalling

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

### Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
118/18	18/2424	<b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 09.08.18</b>
119/18	17/2308	<b>DETALJREGULERINGSPLAN NORDNESSA GNR 10 BNR 9</b>
120/18	17/3197	<b>GNR 8 BNR 282 REGULERINGSENDRING FLATVAL</b>
121/18	17/3411	<b>GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FOR UTFYLLING I SJØ</b>
122/18	18/990	<b>GNR 10 BNR 13 OG 240 SØKNAD OM DISPENSASJON</b>
123/18	18/581	<b>GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA</b>
124/18	18/871	<b>GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK</b>
125/18	18/1063	<b>GNR 15 BR 6 DELINGSSAK</b>
126/18	18/1899	<b>SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING SUPEN PØBB</b>
127/18	18/2140	

**RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG  
RØYKEKONTROLLER - JUNI - JULI 2018**

128/18      18/2425  
**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**

Sistranda, 17.08.18

Gunn Heidi Hallaren  
Leder

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:**

[www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

**Melding til medlemmene:**

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

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

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

# FRØYA KOMMUNE

<b>Hovedutvalg for forvaltning</b>		<b>Møtebok</b>
<b>Møtedato:</b> 23.08.2018	<b>Arkivsaksnr:</b> 18/2424	<b>Sak nr:</b> 118/18
<b>Saksbehandler:</b> Siv-Tove Skarshaug	<b>Arkivkode:</b> 033	<b>Gradering:</b>

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
118/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 09.08.18

### Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 09.08.18 godkjennes som framlagt.

### Vedlegg:

Protokoll fra møte 09.08.18

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 17/2308	Sak nr: 119/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201702	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
119/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDNESSA GNR 10 BNR 9

### Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse datert 07.03.18 plankart datert 07.03.18, og planbestemmelser datert 07.03.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering; Hamarvika, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200912), ikrafttredelsesdato 10.12.1998, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702).

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 07.03.18
2. Planbestemmelser, datert 07.03.18
3. Plankart, datert 07.03.18
4. Vedlegg 1: Sammenstilling høringsuttalelser
5. Vedlegg 2: ROS analyse
6. Vedlegg 3: Utsiktsforhold
7. Vedlegg 4: landskap
8. Vedlegg 5: Sol skyggeanalyse
9. Vedlegg 6: Temaplan regplan og foto
10. Vedlegg 7: Temakart plan og AR5
11. Vedlegg 8: Temakart VA og regplan
12. Vedlegg 9: Temakart forslag til byggenes plassering
13. Merknader varsel om oppstart

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat fra oppstartsmøte, datert 03.03.17
2. Reguleringsplan for Hammarvika med tilhørende bestemmelser, vedtatt 10.12.1998 (GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET)
3. Kommuneplanens arealdel, vedtatt, med tilhørende bestemmelser.
4. Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027, vedtatt 18.06.2015.
5. Kommunal planstrategi 2016-2020, vedtatt 01.09.2016.

## **Saksopplysninger:**

### **Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Nornessa er mottatt fra Kystplan AS, på vegne av tiltakshaver Harry Paulsen. Planområdet utgjør del av gnr/bnr 10/9 som ligger innenfor felt F1 i gjeldende reguleringsplan. Gnr/bnr 10/9 eies av tiltakshaver og omfatter strandlinje mot sjø, samt et lengre strekk av Hammarnesveien.

### **Hensikt med regulering**

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å legge til rette for utbygging av eneboliger og tomannsbolig i området.

### **Beliggenhet, eksisterende forhold**

Planområdet ligger på Hammarneset på Frøya, lokalt kalt Nordnessa.

Området består av tynn marin avsetning, innmarksbeite og skog med lav bonitet i NGUs kartverk, beskrevet som '*lite vegetasjon, berg og myr*' av forslagsstiller. Det er ikke registrert lokaliteter for biologisk mangfold eller verdifulle naturtyper i eller ved planområdet.

Planområdet ligger innenfor sone med høy aktsomhet for radongass.

Det er registrert kulturminne rett ved planområdet, en tuft fra 1900-tallet. I Hammarvika ligger det et automatisk fredet kulturminne i sjø (løsfunn).

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet for bebyggelse i strandsonen. Eksisterende bebyggelse ligger i strandsonen, men innenfor gjeldende plans byggegrense mot sjø. På planområdet ligger en hytte som er gjort om til boligstandard, benyttet som helårsbolig samt en garasje oppført nærmere sjø. På eiendommen stod det inntil nylig også et gammelt fjøs. På den del av eiendommen som ikke reguleres i planforslaget ligger et naust og to brygger.

Planområdet har adkomst fra Fv716 (Sørfrøyvegen) via Kommunal veg Hammarvikringen, og ca. 400m langs Hammarnesveien, opparbeidet i 3,5m bredde uten eget gangareal. Det er ikke registrert trafikkmengde for Hammarvikringen.

Gangavstand til nærmeste bussholdeplass ved Sørfrøyvegen er ca. 650m. Det er ca. 1 km til nærmeste dagligvare, barnehage og idrettsanlegg ligger ca. 1,8 km unna vestover langs fv 716 opparbeidet med g/s-veg, mens Nabeita skole ligger ca. 2,2 km unna, der g/s ikke er opparbeidet langs det siste strekket fram til skolen.

### **Forhold til overordnede planer**

#### Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, Kommunal planstrategi:

Planforslaget er i tråd med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, med Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling ved å regulere fortetting med helårsboliger.

#### Kommuneplanens arealdel (KPA):

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone H910: videreføring av gjeldende reguleringsplan. KPAs generelle bestemmelser gjelder også for den arealbruk som videreføres gjennom H910. KPA har definert en differensiert byggegrense mot sjø, som for planområdet følger byggegrense (formålsgrense) i fastsatt reguleringsplan.

Vurdering av om planforslaget er i tråd med KPA (Det er vurdert at KPAs generelle bestemmelser gjelder parallelt med gjeldende reguleringsplan, videreført gjennom H910): Planforslaget avviker fra KPA v/gjeldende reguleringsplans arealbruksformål og bestemmelse om tetthet (se neste punkt). Planforslaget er i tråd med KPAs generelle bestemmelser, v/ §3.9 etablering av lekeplasser, §3.10 utforming av bebyggelse i strandsonen og med KPA v/gjeldende reguleringsplan når det gjelder byggegrense mot sjø.

Planforslaget medfører en omdisponering av registrert innmarksbeite jf. FKB-AR5 på om lag 3,3 daa.

### **Gjeldende reguleringsplan**

I gjeldende reguleringsplan for Hammarvika (ID1620200912) er området regulert til fritidsbolig, felt FB1 (avsatt til 4 fritidsboliger, ytterligere fortetting ikke tillatt, byggegrenser ligger i formåls grensen).

Avvik fra gjeldende plan: området søkes regulert til boligformål (helårsbolig: eneboliger og tomannsbolig), med fortetting av areal disponert av kun én fritidsbolig i dag. Eksisterende fritidsbolig har to godkjente tilbygg, godkjent 7.7.2014, samt et garasjebygg.

### **Innkome merknader til planoppstart**

Kystplan AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 20.6.2017 og kunngjorde det i avisa Hitra-Frøya 20.07.2017. Det kom inn totalt 4 uttalelser, fra totalt 3 etater. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og av forslagsstiller referert i eget vedlegg.

#### Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- 1) Mener at området må vurderes i forbindelse med rullering av gjeldende KPA.
- 2) Er kritisk til utbygging av areal disponert til innmarksbeite, der gjeldende regulering ivaretar at arealet blir videreført som beitemark, og der omdisponering ikke er avklart på overordna nivå. Ønsker at beiteressurser utredes mtp. Arealomfang og arealkvalitet, adkomst til og press mot landbruksområder, samt konsekvenser for kulturlandskap.
- 3) Ny bebyggelse må ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende innenfor 100-metersbelte mot sjø, og det må tas landskapsmessige hensyn ved plassering av bebyggelse.
- 4) ROS-analyse skal utarbeides etter DSBs veileder og godkjennes av kommunen.
- 5) Folkehelse med tema som trafiksikkerhet, høyspent, beboeres tilgang til sosiale møteplasser, idrett og rekreasjon må ivaretas i videre planlegging.
- 6) Minner om lek og opphold for barn
- 7) Minner om at universell utforming må ivaretas.

Forslagsstillerens kommentar: 1) Ettersom kommunen har godkjent oppstart gjennom oppstartsmøtet tolker man at det her er tatt en avgjørelse 2) lage en utredning og visualisering som går på beite og landbruk i område 3) OK, visualiseres, 4) OK, 5) OK, lage også en oversikt over turmuligheter og møteplasser 6) OK, lage et område for de minste barna, henviser til område rundt for de eldste barna, 7) OK

Rådmannens kommentar: Se kommentarer til plankart og bestemmelser.

3) Fylkesmannen oppfordrer til å flytte dagens byggegrense mot sjø til plassering av eksisterende bebyggelse. Planforslaget slik det nå foreligger tillater teoretisk oppførelse av bygning nærmere sjø enn eksisterende bebyggelse. For å hindre oppføring av bygning nærmere sjø kan a) byggegrense flyttes til å omfatte garasjebygg for å angi dette som grense mot sjø og/eller b) det angis i bestemmelser for felt D at det ikke tillates oppført ny bebyggelse nærmere hus enn fritidsbolig, mens garasje kan gjenoppføres på samme sted ved eventuell skade.

4) ROS-analysen er vurdert å være i henhold til DSBs nye veileder, men dels basert på et overordna kunnskapsgrunnlag.

Øvrige punkter vurderes tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelser fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 10.07.2017, 13.07.2013:

Kulturminner:

Det ble i 1. brev varslet om kulturminnefaglig befaring av planområdet. Av 2. brev framkommer at befaring er gjennomført.

1) Området synes å ha lite potensiale for å finne automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen kan komme i konflikt med.

2) STFK minner om at prinsipper for universell utforming og barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen.

Forslagsstillers kommentar: 1) OK 2) OK, se svar fylkesmannen

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statens Vegvesen, 26.06.2017

Ingen merknader

Forslagsstillers kommentar: OK

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

#### **Andre aktuelle saker i området:**

Pågående byggesaker i området: Ingen registrerte.

#### **Vurdering:**

#### **Byggeplanene**

Planforslaget åpner for bygging av 3 til 4 nye boenheter innenfor planområdet, i form av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsbolig, samt at eksisterende bolig blir omregulert fra fritidsbolig.

Planforslaget er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: *Boligbebyggelse (1110), Lekeplass (1610)*
- Samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur: *Kjøreveg (2011) og annen veggrunn – grøntareal (2019)*

Boligområde er detaljplanlagt i 5 delområder, merket A, B, C, D og ett som er navnløst - beskrevet som tilleggsareal til naboeiendom. Plankartet må oppdateres med gyldige feltnavn.

Kjøreveg (Hammarnesvegen) reguleres med 3,5m bredde, med 2 snuhammere og adkomst til naboeiendommene Hammarnesvegen 41 og 47 jf. dagens situasjon. I bestemmelsene tillates etablert bom som hindrer adkomst

Plankartet mangler adkomstpiler og/eller bestemmelse om adkomstforhold, samt evt. markering av bom. Parkering forutsettes etablert på egen eiendom.

### ***Lekeplasser***

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget og regulert i eget felt i plankart (mangler benevnelse). Bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene må korrigeres for å få en entydig ordlyd.

### ***Infrastruktur***

Parkering og adkomst for eksisterende boliger er ivaretatt.

Privat veg Hammarvikvegen er opparbeidet i 3,0 m bredde uten fortau.

### ***Virkninger av planen:***

*Landskap og stedets karakter:* Planskissen er i tråd med gjeldende KPAs bestemmelser for tilpasning av bebyggelse innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Bebyggelsesstrukturen er utformet med hensyn på utsiktsforhold, sol og skygge og passer bra inn i Hammarnesveien som i dag er regulert med både boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

*Omkringliggende bebyggelse, utsiktsforhold:* Utsiktsforholdene for eksisterende og planlagt bebyggelse er kartlagt for planskissen. Nye bygg vil ha noe påvirkning på enebolig på gnr 10/197, mens utsiktsforholdene påvirkes mest for fritidsbolig på gnr 10/16. Se vedlegg x.

### *Barn og unges interesser:*

Planforslaget tilfører nærområdet en felles lekeplass som også er tilgjengelig for omkringliggende tomger. Lek for småbarn forutsettes ivaretatt på egen tomt. Større barn har muligheter for lek på ubebygde arealer.

Det er 2,2 km avstand til Nabeita barneskole, ca. 1,8 km til Nabeita oppvekstsenter med Hammarvik Barnehage og idrettsanlegg med ballbane.

### *Transport, trafikk og trafiksikkerhet:*

Planforslaget vil ikke påvirke trafikkmengden i større grad ved etablering av kun 3-4 nye boligenheter.

Trygg skolevei: Planområdet har skoleveg langs Hammarnesvegen med blandet trafikk, deretter via en kort strekning (ca.65m) opparbeidet fortau langs Samvirkeveien, deretter ca. 1,2 km langs fv 716 Sørfrøveien som er opparbeidet med separat g/s, (fram til Nabeita oppvekstsenter) før siste strekning fram til Nabeita barneskole på ca. 350 m langs fv 716 som ikke er opparbeidet med separat gang- og sykkelveg.

*Støy og støv:* Planområdet ligger ikke støy- eller støvutsatt til og planforslaget vil ikke påvirke omgivelsene i stor grad ved etablering av kun 3-4 nye boligenheter. Boligenes støy



ivaretas gjennom bestemmelsene, § 4.1 h).

Lokalklima: Planområdet grenser til regulert klimavernsone, et formål som brukes for å hindre at inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon fører til uheldige endringer i lokalklimatiske forhold, for eksempel vindutsatthet. Vind er omtalt i planbeskrivelse og ROS-analysen, men omtales ikke som tema mtp. lokalklimatiske forhold.

Sol- og skyggeanalyse: Planområdet har gode solforhold. Solstudier er utført, men har upresise benevelser som 'sommer', 'vår' og 'høst', vist og mangler dokumentasjon for kl. 15.00. Planskissens skyggevirksomhet for nabobebyggelse er liten, grunnet lave byggehøyder. Plassering av felles uteoppholdsareal er god mtp. solforhold.

Biologisk mangfold og naturmiljø: Planområdet har ingen registreringer av truede arter, naturmiljø eller annet naturmangfold. I planområdets nærhet ligger Hammarvikbukta lokalitet for ansvarsarter (teist, skjærpiplerke og ærfugl), Nordhammaren lokalitet (dvergfalk, gråtrost, bergirisk) og område for svært viktig marin naturtype (skjellsand), med områdenavn 'Rundt Hitra' i sjø utenfor planområdet.

Landbruksinteresser: Planen innebærer at areal registrert som innmarksbeite reguleres til boligformål. Forslagsstiller påpeker at det aktuelle arealet anses som omdisponert, siden området er regulert til fritidsbolig i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende regulering legger imidlertid føringer for at tettheten i området ikke økes og ivaretar derfor gjeldende arealbruk. Om området er benyttet som beitemark i dag er ikke omtalt.

#### Kulturminner:

STFK har utført befaringsplan i planområdet og vurdert det som lite sannsynlig at det gjøres funn av automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det vurderes som lite sannsynlig at planforslaget medfører økt belastning på kulturminne på naboeiendom, (tuft fra 1900-tallet). I Hammarvika ligger det et automatisk fredet kulturminne i sjø (løsfunn av funn av en del skår av leirgods, samt del av vinballong, datert ca. 1800). I tillegg opplyser Sør-Trøndelag Fylkeskommune i innspill til planoppstart om at det er kjent flere steinalderlokaliteter både på Hammarvika og på Nordhammaren, noe som også er omtalt i gjeldende reguleringsplan, (§11/10.3). De registrerte kulturminnene ligger innenfor strandsonen. *Se vurdering av strandsonen.*

Friluftsliv, folkehelse: Planforslaget uttaler at planområdet '*aldri er blitt brukt i forbindelse med friluftsliv*' og viser til turmuligheter på nordsiden av fv 716. Det ligger ingen opparbeidede turstier eller områder regulert til offentlige friområder i umiddelbar nærhet.

Prinsipper for forvaltning og bruk av strandsonen skal tilrettelegge for offentlighetens tilgang til sjø og områder regulert som Klimavernsone i gjeldende reguleringsplan legges til grunn for vurdering i neste punkt.

Strandsonen og offentlighetens tilgang til sjø: Planområdet omfatter arealer i strandsonen, og bør tilrettelegges for offentlighetens tilgang. Planforslaget ligger innenfor 100-metersbeltet for strandsonen og foreslår etablert 2 boenheter innenfor 100-metersbeltet. Det tillates oppført en vegbom for å hindre unødig kjøring på tomt D, disponert av eksisterende boenhet. Byggegrenser tillater teoretisk at det gjøres tiltak på tomt D som ligger nærmere sjø enn eksisterende bygninger, se kommentarer til plankart, under samlet vurdering.

Felles kjørevei vil legge til rette for offentlighetens tilgang til sjø. Planbestemmelsene tillater bom over kjørevei, noe som vil legge begrensninger på offentlighetens tilgang til de sjønære områdene.

## **Utredning**

### ***Vurdering av behov for konsekvensutredning***

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

### Naturmangfoldsloven

#### Naturmangfoldloven §8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ingen registrerte naturtyper i eller like utenfor planområdet.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet ligger noe tilbaketrukket, men i strandsonen. Marint og strandnært arts mangfold vil fortsatt ha tilgang til større sammenhengende naturområder og de omkringliggende lokalitetene for biologisk mangfold (Hammarvikbukta, Nordhammaren, og område for viktig (marin) naturtype (skjellsand) 'rundt Hitra') Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil gi vesentlig skade på naturmiljøet.

#### Naturmangfoldloven §10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Området er et etablert område for bolig/fritidsbolig. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

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

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

#### Naturmangfoldloven §12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget, som avdekker følgende tema:

- 6 *Radongass:* Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radongass, høy aktsomhet.  
- Teknisk forskrift stiller krav til radonsperre for bolig i områder med høy aktsomhetsgrad for radongass.
- 7 *Vind:* Frøya Kommune og planområdet ligger vindutsatt til.  
- Krav til utforming av bygg mtp. vindlast varetas ved teknisk forskrift.
- 13 *Havstigning/stormflo:* *Estimert havnivåstigning i år 2100 er 54cm.*  
- Bestemmelser sikrer at bygg ikke etableres lavere enn kote +3, jf. KPAs føringer.
- 15 *Kulturminner:* Det er registrert et kulturminne rett ved planområdet. Økt belastning på kulturminner vurderes som lite sannsynlig.

### **Samlet vurdering:**

Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til bygging innenfor 100-metersbeltet til strandsonen, ønsket om offentlig tilgjengelighet, og ønske om fortetting.

Samlet vurdering av planforslaget vektlegger alle disse forholdene i kommentarer til endringer og justeringer som bør foretas før sluttbehandling.

Planskissen har en tilfredsstillende utforming av ny bebyggelse, mens planforslaget trenger noen justeringer for å gi entydige rammer for utforming. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for Frøya. Planen avviker fra kommuneplanens arealdel (videreføring av gjeldende reguleringsplan) ved å omregulere fra fritidsbebyggelse til boligformål. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, med 3-4 nye boenheter. Planområdet ligger i et etablert område for bolig og fritidsbolig, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Slik rådmannen vurderer det, så vil ikke planlagt bebyggelse bryte vesentlig med øvrig bebyggelse og gi konsekvenser for nabobebyggelsen.

Det er ikke kommet inn merknader til planforslaget fra naboer i området. Fylkesmannen hadde bl.a. merknader til bygging i strandsonen, ved at ny bebyggelse ikke må tillates nærmere sjø enn eksisterende bygninger. Dette er ikke tilstrekkelig sikret i planmaterialet. Fylkesmannen har også kommentar til at planarbeidet burde ses i sammenheng med rullering av KPA, utførelse av ROS-analyse, folkehelse, lek og opphold for barn, universell utforming. Sør-Trøndelag fylkeskommune har merknader til mulige funn av kulturminner, universell utforming og barn og unges interesser. Rådmannen vurderer dette tilfredsstillende ivaretatt i planen.

#### *Endringer/justeringer som må foretas før sluttbehandling er:*

##### *Planbeskrivelse:*

- Deltema sosial infrastruktur må oppdateres med riktige avstander til skole/barnehage.
- Deltema vind bør omtale lokalklimatiske forhold, spesielt for uteoppholdsarealer tidlig på våren/sommer.
- Sol/skyggestudier for vår kl.19 gjengitt i planbeskrivelsen viser en solvinkel som tilsvarer ca. kl. 12.

##### *Illustrasjonsmateriale fra forslagsstiller:*

- Alle temakart som inkluderer feltavgrensninger henviser til et tidligere utkast av plankart. Disse oppdateres i henhold til endelig plankart.
- Sol/skyggeanalyse oppdateres med presise opplysninger for tidspunkt, spesifisert med vår/sommertid. Solstudier er markert med tidspunktene 08.00 og 19.00, solvinkelen er

feil for bilde markert vår kl. 19.00 (samme som for planbeskrivelse). Solstudiene bør dokumentere de tidsrom der det er aktuelt for barn og voksne å benytte utearealer på dagtid og tidlig kveld (minimum kl.15.00).

Plankartet:

- Feltnavn mangler for alle formål, disse må ha anvisning for eieform offentlig/felles/privat, se standard for navngivning av formålsareal ([link](#)).
- Det er 2 typer linjer for byggegrenser, BMS (byggegrense mot sjø) og byggegrense innenfor hver enkelt tomt. Disse samsvarer ikke med hverandre og linje for BMS ligger delvis utenfor byggeområder. Foreslåtte byggegrenser for feltene skal ivareta byggegrense mot sjø, en BMS er overflødig.
- Byggegrensen for felt D revurderes slik at den er i tråd med fylkesmannens innspill om at ikke nye bygg bør tillates oppført mellom eksisterende bygg og sjø, se rådmannens kommentar til innspill fra fylkesmannen. Søndre linje for byggegrense ligger utenfor byggeområdet. Garasjebygg beliggende i felt D ligger delvis utenfor foreslått byggegrense i feltet. Foreslått byggegrense i felt D gir mulighet for å føre opp bygning nærmere sjø enn det eksisterende bebyggelse ligger i dag, samtidig som den forhindrer gjenoppføring av garasje på samme sted, dersom denne skulle brenne ned.
- Avkjørselspiler på plankart mangler (adkomst til tomtene fra kjørevei)
- Det er vist 2 vendehammere i plankartet. Plassering av bom, nevnt i bestemmelser, er ikke vist i plankart. Dersom vendehammer ved felt D skal være privat kan arealet inngå i byggeområdet, og ikke reguleres som (felles) kjøreareal. Se kommentar til bestemmelse, §5.1.

Bestemmelser:

§ 3.1 Generelle bestemmelser:

Punkt a) *‘Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.’* Bestemmelsen gir ikke entydige bestemmelser for utforming av bebyggelse (‘estetisk tilfredsstillende’).

Punktet overlapper med KPAs krav til utforming for bebyggelse innenfor 100-metersbeltet fra sjø stilles gjennom fellesbestemmelser i KPAs §3.10. Krav til utforming av bebyggelse i strandsonen bør videreføres for hele planområdet gjennom bestemmelsene, i tråd med til enhver tid gjeldende KPA.

§ 4.2 Avløp

Punkt a) synes å referere til et område i plankart som ikke er definert: ‘Område for eksisterende septiktank. Det tillates oppført renseanlegg på området.’ Første setning strykes og hele avsnittet revurderes og flyttes til fellesbestemmelser.

Punkt b) ‘før byggetillatelse’ er en rekkefølgebestemmelse og flyttes til §6, rekkefølgebestemmelser.

§ 5.1 Vei

Punkt d) *‘Kjørevei skal være privat’* og e) *‘Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D. Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene.’* Kjøreveien er felles for flere felter og reguleres felles, angitt med feltnavn (f\_SKV). Kjøreveien skal være offentlig tilgjengelig og gi offentligheten tilgang til strandsonen. Plassering av bom i plankart skal ivareta dette. Det må dokumenteres hvordan dette løses.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Punkt b): Formuleringen 'Lekeplassen skal opparbeides av utbygger når to av tomtene i planen er tatt i bruk' er noe upresis. Opparbeidelse bør generelt knyttes til enten igangsettelsestillatelse, brukstillatelse eller ferdigattest for bolig, og det bør presiseres om det er 2. søknad om tiltak/boenhet nytt areal eller 1. boenhet i tillegg til den eksisterende. Bestemmelsen foreslås endret til: *'Lekeplassen, felt f\_BLK, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for 2. nye boenhet i planområdet.*

For felt D legges inn bestemmelse som hindrer ny bebyggelse innenfor feltet, men tillater gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse.

### **Anbefaling**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Nordnessa Plan ID 1620201702 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 17/3197	Sak nr: 120/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: GNR 8/282	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
120/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 8 BNR 282 REGULERINGSENDRING FLATVAL

### Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering; Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801).

### Vedlegg:

1. Planbestemmelser, datert 16.06.18
2. Plankart, datert 16.06.18
3. Planbeskrivelse, datert 16.06.18
4. ROS- analyse, datert 05.06.18
5. Illustrasjonsplan 1:500, datert 16.06.18
6. Merknader oppstartsvarsel

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Planutkast 26.03.18
3. Planutkast 04.04.18

### Saksopplysninger:

#### Planforslaget

Forslag til detaljreguleringsplan av for Del av Flatval, GNR. 8, BNR. 282, M.FL er mottatt fra Nordbohus AS, på vegne av Nordbohus Systembygg AS, Fosen. Planområde utgjør deler av gnr. 8, bnr. 17/124/242/281/282, regulert til henholdsvis bolig, vei og friluftsområde i detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101).

### **Hensikten med regulering**

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å gi plass til 2 boligtomter ekstra på eiendommen gnr.8, bnr.282. Justering av interne veger skal løse adkomst og forbedre øvrige tomtearealer.

### **Beliggenhet, eksisterende forhold**

Planområde ligger på Flatval ved friluftsområde Hamnehaugen. Område består i hovedsak av noen bebygde eneboliger og etablert vei mot naustområde mot Havnevågen. Planområdet har tynt humus- / torvdekke. Det er ikke registrert lokaliteter for biologisk mangfold eller verdifulle naturtyper i planområdet. Planområdet ligger innenfor sone med høy aktsomhet for radongass.

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet for bebyggelse i strandsonen. Ny planlagt bebyggelse ligger ikke innfor 100- metersbeltet. Bygg på område BFS1 er allerede omsøkt i henhold til gjeldende detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101). Område BFS4 inneholder allerede fradelte tomter som er klar til bygging.

Planområde har adkomst fra det gamle ferjeleie på Flatval. Felles veg i området er bygd som 3 - 3,5 m bred grusveg og har pr i dag liten trafikk til en bolig, to fritidsboliger samt småbåthavn og ei brygge i regulert, men lite utviklet næringsområde «forretning». Skoletransport løses i dag med buss, 250 m fra planområdet. Nabeita Oppvekstsenter ligger 2,2 km fra planområdet, 11 min med sykkel. Post i butikk, bank mm finner en på Sistranda, ca. 7,5 km fra planområdet, 10 min med bil.

### **Forhold til overordnede planer**

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, Kommunal planstrategi:

Planforslaget er i tråd med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, med Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling ved å regulere fortetting med helårsboliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone H910: videreføring av gjeldende reguleringsplan. KPA generelle bestemmelser gjelder også for den arealbruk som videreføres gjennom H910. KPA har definert en differensiert byggegrense mot sjø, som for planområdet følger byggegrense (formålsgrense) i fastsatt reguleringsplan.

### **Gjeldende reguleringsplan**

I gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) er området i hovedsak regulert til bolig og vei, men østlige del av planområde er avsatt til Friluftsområde.

Avvik fra gjeldende plan: Dette medfører en endring av 2,5 daa friluftsområde til bolig, lek og samferdselsformål. Fl friluftsområdet var opprinnelig på 12,5 daa, og vil etter endring bli på 10 daa.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Nordbohus AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.4.2018 og kunngjorde det i avisa Hitra-Frøya 20.04.2018. Det kom inn totalt 6 uttalelser, fra totalt 3 etater. Disse følger saken som utrykte

vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og av forslagsstiller referert i eget vedlegg.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

1. Landbruksavdelingen er ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser opptatt av at planarbeidet vektlegger arealeffektive planløsninger. Landbruksavdelingen ber herunder om at antallet boenheter innenfor planområdet vurderes økt.
2. Hamnehaugen er satt av som friområde i gjeldende plan. Det er viktig at det ikke åpnes for inngrep i selve haugen, og at adkomsten til friområdet ivaretas. Ut over dette er det ingen merknad til varsel om oppstart av planarbeid.
3. Det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.
4. Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Aktuelle tema kan være trafiksikkerhet og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett. Utformingen av planområdet har også betydning for trivsel og helse. Opprettholdelse av beskrevet snarvei er positivt. Det er også viktig at adkomsten til nærliggende friområde ivaretas.
5. Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert.

*Rådmannens kommentar:*

1. Deler av planområdet er delvis bebygd med eneboliger. Feltet er forbeholdt i hovedsak eneboliger, mens det på to av større tomtene mot Hamnehaugen er åpnet for noe høyere utnyttelse i form av tomannsboliger. Rådmann ønsker i hovedsak at ny bebyggelse innordner seg den boligstrukturen som er i området, samtidig som den ikke bryter for mye med de etablerte boligfeltene i området. Tilretteleggelse for et boligfelt med langt høyere utnyttelse vil også legge større krav til opparbeidelse av infrastruktur, som ikke er tilstede i dag.
2. Hamnehaugen vil til dels bli berørt ved framlagte forslag til reguleringsplan. Deler av planområde mot øst vil ta i bruk deler friområde. Forslagstiller opplyser om at dette medfører en skjæring på 12,5 meter med maksimal høyde på 3,8 meter. Rådmannen mener deler av friområde kan omdisponeres slik det er framlagt, da de ulike områdene ligger på omtrent samme høyde og bidrar til en høyere utnyttelse i område. Deler av friområde er også avsatt lekeareal for feltet.
3. Deler av friområde for Hamnehaugen er forslått omdisponert til lekeplass. Rådmannen mener framlagte løsning er tilstrekkelig stort nok for å ivareta interessene til barn i feltet. Det skal i henhold til planbestemmelsene opparbeides lekeapparater på lekeplassen. Større lekeområder finnes i nærområde, i tillegg til friluftsområde Hamnehaugen. Snarvei opprettes for å videreføre dagens stitrase.
4. Rådmann mener tilstrekkelige vurderinger er gjort av forslagstiller. Adkomst til friområde skjer fra veg i sør og øst, og planlagte lekeplass i nord.
5. ROS analyse er vedlagt og tilstrekkelig vurdert.



Uttalelse fra Statens Vegvesen

1. Statens vegvesen har ingen merknader til oppstartsvarselet

*Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen merknad.

Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune

1. Trøndelag Fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen, vi forutsetter at adkomst til friområde Hamnehaugen ivaretas.
2. Det er vist til at regulerte lekeplass i gjeldende plan skal ivaretas, den ligger 100 meter unna. Det skal ifølge referatet til oppstartsmøte opparbeides en liten nærlek/sandlek med huskestativ, benk og sandkasse sammen med snarveien som skal erstattes/holdes.
3. Vi viser til aktsomhetsplikten i etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

*Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen avgjørende merknader.
2. I tråd med krav fra kommunen fra oppstartsmøte skal det opparbeides lekeplass for feltet.
3. Bestemmelse om aktsomhetsplikt etter kml. §8 er inntatt.

Frøya Transportsenter AS

1. Denne eiendommen driver bl.a. utleie av liggekai, som medfører noe støy i forbindelser med at båter ligger der, og at det i tillegg losses og lastes ved kai. Dette til orientering

*Rådmannens kommentar:*

1. Rådmannen er kjent med at det har vært noen tilfeller av støy fra kaiområde, for de boligene som ligger nærmest kaianlegget. Rådmannen vurderer planområde til å ikke innbefattes av støyforurensning fra driften på kaiområde.

Jan Ketil Kristoffersen

1. Det beste for en helhetlig vurdering av området at Dere tar med denne parsellen som jeg har fått tinglyst kjøperettighet til i reguleringsendringene dere nå søker om. Når det gjelder vei, vann og kloakk er dette uproblematisk. Høydene på mønene til huset er satt opp på det valgte området og bilder er tatt fra alle vinkler.

*Rådmannens kommentar:*

1. Rådmann ønsker ikke at foreslåtte område tas inn som en del av reguleringsplan for Flatval. Rådmannen ønsker ikke en videre omdisponering av friluftsområde Hamnehaugen slik det er skissert i innsendte merknad. Bolig forslås anlagt mot toppen av Hamnehaugen. Rådmann vurderer det slik at dette vil være med på å privatisere og forringe verdien som friluftsområde. Anleggelse av infrastruktur til område vil også videre være med på å gjøre store inngrep i friluftsområde. Fylkesmannen har i sin uttalelse vist til at det viktig at inngrep i selve haugen ikke foretas.
- 2.

Flatval Grendelag v/Synnøve Dolen

1. Angående det friluftss -området som ligger ved Hamnehaugveien på nevnte eiendom har Grendelaget ikke noe intensjon om utvikling eller opparbeidelse eller bruk, laget har fordelt anlegg i grenda. Området det her er snakk om egner seg heller ikke verken geografisk eller økonomisk til våre formål for grenda og vi ser ikke noe som tilsier at dette området skal heftes som et friluftss -område da vi har naturen rundt oss på alle sider av Flatval.

*Rådmannens kommentar:*

1. Se tilsvaret til Jan Ketil Kristoffersen.

Torhild og Helge Borgen

1. Vi ønsker ikke å ta stilling til reguleringsendringen før de to merkestolpene i sørvestlige hjørne av den foreslåtte reguleringsplanen er på plass.

*Rådmannens kommentar:*

1. Rådmann anser dette som et privatrettslig forhold.

**Vurdering:**

**Byggeplanene**

Planforslaget åpner for utbygging av eneboliger og tomannsboliger, 6 til 8 enheter. Det er videre tenkt en endring av veitrase som harmonerer i større grad med den som anlagt tidligere. Det skal opparbeides lekeplass for område.

Planforslaget er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: *Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (1111)*, - *Renovasjonsanlegg (1550)*, *Lekeplass (1610)*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: *Veg (2010)*
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift: *Friluftssformål (5130)*

Planområdet ligger sørøst på Flatval innenfor Hamnehaugen. Nærmeste bebyggelse er frittliggende småhus i tre med saltak i 1 - 2 etasjer.

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Det opparbeides en sentral lekeplass i feltet for de minste barna. Eksisterende sti i område videreføres og opparbeides. Det er også god tilgang til friluftssområde Hamnehaugen.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Hamarvik vannverk er eier av vannforsyningen i området. De nye tomtene kan utbygges med midlertidig utslippstillatelser og slamavskillere. Videre planarbeid for VA- plan blir utført uavhengig av denne reguleringsplanen, og bør foregå i regi av et avløpslag for relevante husstanders ombekoster utredning, og anlegg.

Planen er fremmet uten bilag av VA – plan, men bestemmelse § 7.a gir en videre beskrivelse av krav for utslipp.

**Virkninger av planen:**

Landskap og stedets karakter:

Planforslag åpner for bebyggelse med saltak og pulttak. Dette gjenspeiler øvrig bebyggelse i område. Møne og gesimshøyde er satt til å gjelde til sundt to etasjer, slik øvrige boliger i område har. Ny bebyggelse vil ikke i særlig grad være bryte med øvrig bebyggelse eller ha fjernvirkninger som bryter med landskapet. Illustrasjonstegninger som er vedlagt viser ny bebyggelse, med mest eksponering fra nord- vest og adkomstvei fra området sør- vest.

Omkringliggende bebyggelse, utsiktsforhold:

Ny bebyggelse føyer seg i stor grad inn med eksisterende. Det er ikke tillat byggehøyder eller takkonstruksjoner som bryter med den etablerte bebyggelsen i området for øvrig. Ny bebyggelse vil ikke hindre utsikt for etablerte boliger. Ny bebyggelse vil ha noe utsikt mot sjø i sør og nord, da disse vil ligge noe høyere en bygg i fremkant.

Barn og unges interesser:

Planområde er relativt lite, men det skal etableres lekeplass for de aller minste nord i planområde. Det er 120- 220 meter fra planområde regulert kvartalslekeplass som ikke er opparbeidet. Gang- og sykkelvei langs med Flatvalveien til Karlasvingen. Det er skolebuss som stopper ved rundkjøringen ved det gamle ferjeleiet, ca. 250 meter fra planområdet.

Trafikkbelastning

Trafikk inn og ut av område vurderes til å medføre en liten grad av trafikkøkning langs adkomstvei fra hovedvei.

Støy og støv:

Kommunen har mottatt noen merknader vedrørende støy ved kaianlegget i gjeldende plan. Dette gjelder de boliger som ligger tette opp imot næringsområde. Rådmann vurderer det dit hen at nytt planforslag ikke vil berørt av støy derfra, og at eventuelle tiltak vil måtte tas på nede på kaiområdet om disse overskrider støyverdiene i henhold til T- 1442. Støy og støv i anleggsperioden vil kunne påvirke beboere i beskjeden grad.

Universell utforming:

Oppførte bygginger vil være på ett til to plan. TEK 10/17 setter krav til universell utforming i bygg. Tomtene tilrettelegges slik at de vil bli planert og tilkomst rundt den enkelte eiendom i hovedsak muligjort. Universell utforming til lekeplass er utfordrende med tanke på terreng og topografi.

Sol- og skyggeanalyse:

Det er ikke utført sol- og skyggeanalyse for planforslaget.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Det er ingen vernede områder eller viktige naturtyper, og heller ingen kjente registreringer eller forekomster av spesielt sjeldne arter som vil bli berørt ved en etablering av planforslaget. Området er påvirket av menneskelig aktivitet allerede, da dette ligger rett ved etablert bebyggelse.

Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, nærmeste kulturminne ligger 700 meter unna.

Friluftsliv, folkehelse:

Regulerte lekeplass vil fungere som adkomst til friluftsområde i øst. På grunn av skjæring mot Hamnehaugen vil tilgjengelighet her bli redusert. Eksisterende snarvei i område videreføres gjennom lekeplass. Aktsomhetskart for Radon viser at planområde har høy forekomst. Tiltak vil bli tatt under byggesak

## **Utredning**

### Vurdering av behov for konsekvensutredning

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

### Naturmangfoldsloven

#### Naturmangfoldloven §8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ingen registrerte naturtyper i eller like utenfor planområdet.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet ligger noe tilbaketrukket, rett utenfor strandsonen. I gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) er område ned mot sjø avsatt til næring og bolig. Det renner en bekk gjennom planområde, som i hovedsak ikke fungerer som noe annet enn overvannssystem. Bekken er ikke forbundet med større vannsystemer.

#### Naturmangfoldloven §10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Området er et etablert område for bolig/næring. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

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

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

#### Naturmangfoldloven §12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget, som avdekker følgende tema:

- *Radongass:* Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radongass, høy aktsomhet.
  - Teknisk forskrift stiller krav til radonsperre for bolig i områder med høy aktsomhetsgrad for radongass.
- *Vind:* Frøya Kommune ligger vindutsatt til. Krav til utforming av bygg mtp. vindlast ivaretas ved teknisk forskrift.

### **Samlet vurdering:**

Framsatte planforslag åpner for omdisponering av en liten del av friluftsområde Hamnehaugen. Det vil omdisponert rundt 2,5 daa av totalt 12,5 daa. Grøntflate i bakgrunn egner seg godt for boligbygging. Det vil bli etablert en skjæring mot Hamnehaugen mot øst. Rådmann mener område som friluftsområde vil kunne bli opprettholdt, selv om deler blir tatt i bruk til boligbygging. Det har vært viktig å kunne videreføre grøntområde uten at det beslaglegger alt for mye viktig friluftareal. Planforslag har derfor blitt begrenset til å gjelde nedre nord vestlige del av friluftsområde, samtidig som man ivaretar høydedraget og beholder dette byggefritt. Rådmann har derfor heller ikke ønsket å imøtekomme nabomerknad om bebyggelse på selve høyden. Tillatelse til å omdisponere deler av friluftsområde har vært en avveining mellom å tillate en til dels fortetting som ikke bryter med steds karakteren og hensynet til ivaretagelse av friområde Hamnehaugen. Rådmannen mener innsendte forslag ivaretar begge hensyn.

Rådmannen har ønsket at man i stor grad viderefører eksisterende boligstruktur og ikke åpner for høy utnyttelse i området. Dette for å videreføre steds karakter og få samlet visuelt inntrykk. Planområde med omkringliggende områder har noe utfordrende infrastruktur, da det ikke er anlagt fortau eller gang- og sykkelvei fra FV. 714 ned til område. Tilførselsvei til feltet med hovedvei til FV. 714 tilsier også at man ikke kan belaste denne veistrekningen med alt for mye trafikk. Planforslaget legger opp til et akseptabelt antall enheter som område kan tåle.

Planlagte bebyggelse vurderes til å fint gli inn i eksisterende bebyggelse, og har byggehøyder med utforming som passer nærområde. Det er gode utsiktsforhold mot sjø, med gode utfartsområder mot friområde og marka for øvrig. Vedlagte illustrasjoner til planforslaget viser at nær og fjernvirkning er akseptabel.

Gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) har avsatt to lekeplassområder som ikke er opparbeidet. Det har derfor vært viktig å sikre egnet område, særlig for småbarn, innenfor planområde. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer dette opparbeidet før øvrig bebyggelse innenfor planområde ferdig godkjennes.

Merknader til oppstart av planarbeid vurderes til å være godt ivaretatt.

### **Anbefaling**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens areadel (1620200803)  
Flatval (1620200101)

**Økonomiske konsekvenser:**

Kommunen vil, som framtidig eier av de kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 17/3411	Sak nr: 121/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 15/11	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018
121/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FOR UTFYLLING I SJØ

### Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for utfylling i sjø på gnr. 15, brn. 101, som omsøkt.

Det gis midlertidig dispensasjon og tillatelse til mellomlagring av overskuddsmasse på gnr. 15, bnr. 101, inntil alle tillatelser for utfylling av overskuddsmasse er gitt.

Midlertidig dispensasjon har en gyldig varighet på 3 år. Mellomlagring på land må være fjernet innen 3 år etter gitt dispensasjon.

Er ikke utfylling i sjø igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.02.2018 sak 20/18

Vedtaket:

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

Enstemmig.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Skisse over omsøkt utfylling
3. Oversiktskart 1:10000

**Saksopplysninger:**

KVADRAT arkitekter søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon i forbindelse med utfylling av masse i et område regulert til trafikkområde i sjø på Nordskag industriområde. Gjeldende reguleringsplan for området er Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Det er i forbindelse med pågående arbeid i området at man har en del overskuddsmasse som man ønsker å bruke på stedet.

Denne løsningen gjør at man sparer ressurser med flytting av overskuddsmassen og at man har mulighet til å utvide eksisterende industriområde.

Grovt beregnet har man i dag ca. 30 000m<sup>3</sup> overskuddsmasse i forbindelse med byggingen av fabrikken til Nutrimar. Tiltaket er derimot i strid med planformålet i reguleringsplanen som er gjeldende for området, samt plan- og bygningsloven § 1-8.

**Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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



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

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

### **Rådmannens vurdering:**

Reguleringsplan for Nordskag industriområde ble vedtatt 14.11.2006. Planen har en avgrensning til industriområdet og områdene sør – sørøst for industriområdet. Det er i planen regulerte områder for industri, naust, forretning, bolig, fritidsbebyggelse, landbruk, parkbelte/buffersone, samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Omsøkt tiltak vil ligge i et område som er regulert til trafikkområde i sjø, og omfattes av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Nordskag industriområde § 5.2.

Områdene skal, jf. § 5.2, være åpne for skipstrafikk til og fra industriområdet.

Det søkes også dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

### Vilkår I

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.

Tiltaket gjelder utfylling av overskuddsmasse som er tatt ut på stedet. Tiltaket er i strid med planbestemmelsene og pbl. § 1-8 og planformålet; trafikkområde i sjø, jf. reguleringsplanen for Nordskaget industriområde (planid: 1620200003).

Utfyllingen vil skje på ett område som er regulert til trafikkområde i sjø. Tilstøtende område er av regulert til industri, og det er nå mulighet for å utvide området for industri nå når man har overskuddsmasse i umiddelbar nærhet.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltakets plassering vil ikke være til hinder for skipstrafikken til/fra industriområdet, og vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen for planformålet. Videre vil tiltaket ikke bidra til ytterligere privatisering av strandsonen. Området er ikke av natur- og friluftsin interesse og er ikke av allmenn interesse i et slikt perspektiv.

Rådmannen mener på grunnlag av overstående at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt.

#### Søkers begrunnelse

Søknaden begrunnes med følgende argumenter:

- En utfylling her er ikke til hinder for skipstrafikken til/fra industriområdet.
- Det er allerede vei og gode adkomstmuligheter til utfyllingsområdet
- Det skal ikke anlegges faste installasjoner på land eller sjø i utfyllingsområdet.
- Det er undersøkt og registrert at omsøkt utfylling kan gjennomføres på angitt område uten å komme i konflikt med en eksisterende avløpsledning avmerket i kart fra Rambøll Norge AS.
- Steinen vil med intern kjøring fraktes til utfyllingsområdet på dumper uten omlasting til lastebil for uttransport til andre steder for deponering.
- Hvis så mye stein skal fraktes til annet deponi vil det utgjøre en miljømessig utfordring og en stor ekstrabelastning på veinettet i kommunen.
- En utvidelse av fyllingen vil være kjærkomne arealer for SalMar sin drift der det alt i dag i produktive perioder for laks er knapphet på arealer for manøvrering og oppstilling av semitrailere som venter på opplasting av ferdigvarer.
- Kommunen får gratis utvidet sitt tomteareal for næring.
- Arbeidet vil pågå i ca. 3 uker, så belastning på naboer i form av støv og støy vil være begrenset både i omfang og varighet og vil begrenses ytterligere gjennom vanning for å ta ned støvet, og avtalte tider når en eventuell steinknusing vil finne sted.

#### Vilkår II

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

Det er flere grunner til at man ønsker å bruke fyllmassen på stedet. Løsningen vil gjøre at man får ytterligere areal til fremtidig industri. Videre vil man slippe å transportere massen til deponi ett annet sted. Dermed sparer man både kostnader med transport, og at man holder belastning på både veinett og miljø til ett minimum.

Med bakgrunn i overstående er rådmannens foreløpige vurdering at det bør gis dispensasjon for tiltaket som er omsøkt. Dette begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. 19-2 er oppfylt.

Det gis midlertidig dispensasjon og tillatelse til mellomlagring av overskuddsmasse på gnr. 15, bnr. 101, inntil alle tillatelser for utfylling av overskuddsmasse er gitt.

Midlertidig dispensasjon har en gyldig varighet på 3 år. Mellomlagring på land må være fjernet innen 3 år etter gitt dispensasjon.

Arbeidet må være igangsatt 3 år etter vedtaksdato. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/990	Sak nr: 122/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 10/13	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
122/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 10 BNR 13 OG 240 SØKNAD OM DISPENSASJON

### Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 10, bnr. 13 og 240, som omsøkt.

Vedtaket har gyldig varighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert xx.xx.xx
2. Situasjonsplan 1:500
3. Kartutsnitt 1:1000
4. Kartutsnitt 1:2000
5. Ortofoto 1:1000
6. Oversiktskart 1:5000

### Saksopplysninger:

Kystplan er engasjert av Frøya kommune for å bistå i forbindelse med søknadsprosessen om endring av adkomstveg til pumpestasjon. Tiltaket ligger ved Hammarvågen på Hammarvika.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for området, Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401). Tiltaket berører områder som er avsatt til friluftsområde, og det er ikke angitt veitrasé i plankart. Når man ser på planen er det tegnet inn en trasse mellom boligområdene, tenkt som adkomst for området. Det er i dag allerede en vei ned til området, men denne skal oppgraderes og flyttes slik at den ikke ligger i områdene som er avsatt til bolig.

Videre vil tiltaket ligge utenfor byggegrense mot sjø. Det er bygge- og deleforbud i strandsonen.

### Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen merknader i saken.

#### Vilkår I

Området består av områder med konsentrert bebyggelse med landbruksområder mellom. Det er også betydelig utbygging ved sjøen.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Dette gjelder for planformålet (friluftsområde, jf. § 7.) og vedtatt plankart. Området er avsatt til friluftsområde, da området er av natur- og fritidsinteresse, og det ikke skal oppføres tiltak som bidrar til privatisering av området eller som er til hinder for

allmenn ferdsel. Tiltaket vil ikke tilside sette planformålet i den grad det allerede eksisterer vei der i dag, og man bedrer tilgangen for allmenn ferdsel i strandsonen. Rådmannen vurderer at tiltaket vil være til det beste for enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltaket gjelder en forbedring av dagens vei som går ned til pumpehuset. Veien kan brukes av allmenheten for å komme ned til sjøområdet. En forbedring vil også øke tilgjengeligheten for allmenheten til rekreasjonsområder. Rådmannen kan ikke se at en forbedring av veien vil medføre noen vesentlig tilside settelse av planformålet, jf. § 7 i reguleringsbestemmelsene for Hammervolden boligfelt, eller lovens formålsbestemmelse.

Etter vurdering vil rådmannen tilråde at det gis dispensasjon for tiltaket. Tiltaket vil ikke tilside sette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

#### Søkers begrunnelse

Vei i dårlig forfatning og går over regulert boligtomt. Nødvendig å endre trasse på grunn av dette. Tiltaket vil også bedre tilgangen for allmenn ferdsel i området.

#### Vilkår II

Det er observert bergirisk i området som tiltaket ligger. Arten hekker i dette området, og er NT i norsk rødliste og av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil være ett forstyrrende element for arten, og dermed ikke være til hinder for videre hekking i området, i den grad det allerede er eksisterende tiltak av samme karakter der i dag (veg). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Området er regulert til friluftsområde. Tiltaket vil imidlertid gjøre området bedre tilgjengelig, og være et positivt tiltak med tanke på allmenn tilgang til strandsonen.

I tillegg vil tiltaket gjøre det lettere å foreta vedlikehold på pumpestasjon, samt at allmenn ferdsel til områder av fritidsinteresse blir vesentlig mer tilgjengelig.

Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen, og områder av natur- og fritidsinteresser.

Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven. § 1-8

Reguleringsplanen for Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401), § 7

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/581	Sak nr: 123/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 21/4	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
67/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
123/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA

### Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 4 og 56, som omsøkt-

Vedtaket har en varighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 67/18

#### Vedtaket:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak, og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for plassering av tiltak på museumstunet i 100-metersbeltet, og oppføring av midlertidig anleggsvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det stilles som vilkår for dispensasjon at området som berøres av midlertidig anleggsvei tilbakeføres mest mulig slik det var før tiltaket ble påbegynt med hensyn til terreng og vegetasjon.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Landbruksfaglig uttalelse
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto

#### Saksopplysninger:

Frøya kommune søker dispensasjon for oppføring av vei ned til museumstunet på Sistranda. Tiltaket vil berøre områder avsatt til allmennyttige formål, LNF og friområde. Tiltaket vil ligge innenfor 100-



metersbeltet mot sjø, og er dermed i strid med bygge- og deleforbudet i strandsonen. I kommunedelplanen for Sistranda er det krav om reguleringsplan i utbyggingsområder jf. KDP. § 3.1.

Det ble i sak 67/18 i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan jf. KDP for Sistranda § 3.1, og dele- og byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8. Det ble den gangen gitt dispensasjon for midlertidig anleggsvei. Saken er sendt til høring hos sektormyndighetene grunnet at tiltaket i strandsonen ikke er i tråd med planformålet i KDP, og det søkes nå om en permanent vei, som en del av flytteprosessen, men også for å gjøre området mer tilgjengelig.

Tiltaket er ett ledd i prosessen vedr. flytting av gamle Sistranda skole, som skal flyttes ned til museumstunet. Tiltaket vil være nødvendig for å kunne få flyttet bygget, da det ikke er noe vei ned dit i dag.

Videre vil tiltaket bidra til å gjøre området mer offentlig og bedre tilrettelagt for alle brukere. Tiltaket vil være av stor allmenntilgjengelig interesse.

### **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

#### Vilkår I

Ved dispensasjonsbehandling er det to vilkår som begge må være oppfylt før det er adgang til å gi dispensasjon. Det første vilkåret sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebygd med andre bygg som utgjør museumstunet. I tillegg vil tiltaket ligge i vegg-i-vegg med barnehagen og deres uteområder. På grunn av overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og begrunner dette med at tiltaket ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, eller at tiltaket vil være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av natur- og friluftinteresser.

Tiltak som er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. KDP for Sistranda § 3.1. Formålet med bestemmelsen om krav om reguleringsplan før tiltak er å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging.

Rådmannen er av den oppfatningen at tiltaket ikke vil bidra til en ukontrollert utbygging, eller at tiltaket vil være til hinder for en fremtidig utvikling av området.

Tiltaket vil berøre areal avsatt til LNF-formål. Planformålet skal angi områder for landbruk og natur- og fritidsområder. Det er kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, og bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda har som formål å forvalte arealene på en hensiktsmessig og forsvarlig måte. Arealdisponering og forvaltning av arealer i kommunen må sees i et langstrakt perspektiv for å kunne utnytte arealene på en god måte. Det skal også tas særlig hensyn til områder av natur- og friluftinteresser.

Byggesaksavdelingen har bedt den lokale landbruksmyndigheten om en uttalelse i forbindelse med søknaden om dispensasjon. Jordbrukssjef har kommet med en uttalelse og konklusjon i saken.

«Landbruksmyndigheten i Frøya kommune er bedt om å komme med en uttalelse i forhold til søknad om dispensasjon i byggesak på gnr 21 bnr 4 og 56. Frøya kommune har planer om å flytte den gamle skolen på Sistranda til museumstunet ved Sistranda kystbarnehage. Det søkes i den forbindelse om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse om krav om reguleringsplan, samt pbl § 1-8 – byggeforbud i 100-metersonen. I tillegg vil tiltaket medføre omdisponering av fulldyrka jord, både ved bygging av vei og oppføring av selve bygget på gnr 21 bnr 56. Veien vil bygges mellom landbruksareal på naboeiendommen 21/2 og skille noe av dyrkajorda på 21/56. Oppføringen av bygget vil skje på areal avsatt til friområde i kommunedelplan, mens veiens planlagte plassering vil for det meste ligge innenfor LNF.

Eiendommen 21/56 har følgende landbruksressurser ifølge ressurskartet AR5:

- 0.9 daa fulldyrka jord
- 1-1.5 daa dyrkbar jord (det meste nederst i strandsonen, uaktuelt for oppdyrking)

Tiltaket vil føre til omdisponering av dyrka jord. Nasjonalt hensyn til dette er nedfelt i lov om jord av 12. mai 1995 nr 23:

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

*Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert egna til jordbruksproduksjon i framtida.*

Det kan gis dispensasjon fra § 9 dersom jordbruksinteressene bør vike etter ei samla vurdering. Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Tiltaket vil ikke føre til deling av landbrukseiendom, da omsøkte tiltak ligger på allerede fradelt eiendom fra landbruksarealet. Oppføring av veien vil delvis berøre LNF-område, men mesteparten av veiparsellen ligger på areal definert som uproductiv skog i arealressurskartet og har derfor liten eller ingen landbruksmessig verdi. Dyrkajorda på 0.9 daa er allerede fradelt fra jordet på gnr 21 bnr 2 og denne jordlappen alene har liten driftsmessig verdi i landbrukssammenheng.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen innvendinger til oppføring av gammelskolen på Sistranda i museumstunet. Tiltaket kan ikke ses å gi vesentlige driftsmessige ulemper. Samtykke til omdisponering, jfr. § 9 i jordloven gis etter hensyn til planformålet for området og samfunnsgagnet tiltaket vil gi, i form av historisk og kulturell verdi».

Rådmannen vurderer ut i fra overnevnte at en gitt dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

#### Søkers begrunnelse

Tiltaket vil bedre tilgangen til fjæra og museumstunet, og vil være av stor allmenn interesse.

#### Vilkår II

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

vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Tiltaket er en nødvendig del av prosessen i arbeidet med å flytte skolen til det stedet det er vedtatt at det skal plasseres, museumstunet på Sistranda. Det er nødvendig å få lagt vei ned til området for å flytte skolen. Veien vil også være av allmenn interesse da den vil bedre tilgangen til museumsområdet og rekreasjonsområder i fjæra.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil være ett godt tiltak sett i forhold til økt tilgjengelighet for allmenheten i områder som er av særlig natur- og friluftsinnteresser, rekreasjon, kulturell og museal interesse.

Det vil også være en nødvendig del av arbeidet med å få flyttet den gamle skolestua på Sistranda.

Rådmannen har etter en helhetlig vurdering konkludert med at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda §§ 3.1 og 4.2

Plan- og bygningsloven § 1-8

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/871	Sak nr: 124/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 55/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
112/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018
124/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

### Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 09.08.2018 sak 112/18

Vedtak:

Saken utsettes inntil nabovarsling avklares.

Enstemmig.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1.000
3. Ortofoto 1:5.000

### Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metetersbetlet fra sjø. Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbyggelse ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbyggelse og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

**Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

**Rådmannens vurdering**

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt

med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

#### Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd.

I følge kart vedlagt i søknaden vil tiltaket ligge på ca. kote 20. Derved vil tiltaket ligge høyere i terrenget enn andre bygg i området. Tiltakets plassering og høyde vil trolig skape siluett, og vil gi store inngrep i terrenget som vil være godt synlig.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk. Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk, natur- og fritidsområder og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

### Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

### Vilkår II

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

### Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag	Tatt til følge



	<p>av enkeltvise tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt</p>	
Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>	Tatt til følge

### Konklusjon

**Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.**

### Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102), §§ 3.1. – 3.3  
Plan- og bygningsloven, § 1-8

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/1063	Sak nr: 125/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 15/6	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
125/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## GNR 15 BR 6 DELINGSSAK

### Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 15, bnr. 6, og gnr. 16, bnr. 10, som omsøkt.

Det settes som vilkår at fradelt parsell fra gnr. 16, bnr. 10 sammenslås med fradelt parsell fra gnr. 15, bnr. 10.

Er ikke fradelingen gjennomført innen 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, 15/6
2. Situasjonsskart over ønsket fradelt parsell, 1:1500

### Saksopplysninger:

Frøya kommune ønsker som følger av boligprosjektet på Holahaugan (planid: 1620201004) å erverve deler av eiendommene gnr. 15, bnr 6 (ca. 27 da.) og gnr. 16, bnr. 10 (ca. 7 da.). Store deler ligger innenfor 100-metersbeltet med bygge og deleforbud. Tiltaket er dermed i strid med pbl § 1-8. I tillegg er ikke fradelingen i tråd med vedtatt reguleringsplan, men en nødvendighet for videre fremgang i prosjektet. Kommunen søker derfor dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen jf. pbl. § 1-8, og fra reguleringsplanen for Holahaugan (planid: 1620201004) jf. regulerte tomtegrenser i vedtatt plankart.

### Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

#### Vilkår I

Reguleringsplanen for Holahaugan (planid: 1620201004) ble vedtatt i 2010. Kommunen ønsker nå å erverve eiendom i forbindelse med salg av boligeiendommer. Det er ikke fastsatt noe plan for utbygging av prosjektet.

Frøya kommune søker dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, for fradeling av eiendom vedr. erverv av tomt til Holahaugan boligområde. Det søkes også dispensasjon fra aktuell reguleringsplan av samme grunn, grunnet at fradeling ikke er i tråd med eiendomsgrensene i vedtatt plankart.

Tiltaket gjelder kun erverv av eiendom, og det er ikke planlagt noe annet tiltak. Tiltaket vil ikke bidra til privatisering av strandsonen, og vil være i tråd med intensjonen med reguleringsplanen om å legge til rette for fremtidig boligutbygging. Det er også et nødvendig steg i prosessen for realisering av planen.

Slik som rådmannen vurderer saken vil ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt.

#### Søkers begrunnelse

Tomteervervet og fradelingen er en konsekvens av reguleringsplan og avtaler med de respekterte grunneierne. Det er behov for boliger i dette området, og det anses derfor som en klar fordel at man kan gå videre med realiseringen av reguleringsplanen og boligprosjektet. Man kan ikke se at fradelingen medfører noen ulemper, da det er en nødvendighet i prosessen med å realisere planen.

#### Vilkår II

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

Det vil være av stor fordel, både i form av prosessen i realiseringen av planen og samfunnsmessig, at det gis dispensasjon. Dette vil gjøre at man kan sikre arealer til videre boligutbygging, noe som er etterspurt i dette området, og i kommunen generelt.

Rådmannen vurderer at fradelingen vil ha en stor samfunnsmessig betydning. Man anser derfor fordelene ved å gi dispensasjon som helt klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Fradelt parsell skal slås sammen etter fradeling.

#### **Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven § 1-8

Reguleringsplanen for Holahaugan boligområde, plankart

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/1899	Sak nr: 126/18
Saksbehandler: Frøde Larsen	Arkivkode: U63	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
126/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018
/	Kommunestyret	

## SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING SUPEN PØBB

### Forslag til vedtak:

1. Supen Pøbb AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven) §3.
2. Supen Pøbb AS innvilges skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.
3. Bevillingen gjelder inne i Supen Pøbb og på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.
4. Skjenketiden fastsettes i samsvar med retningslinjer for kommunens arbeid saker etter alkoholloven, Kst-sak nr 121/16, av 24.06.16.

Skjenketidene er fastsatt slik:

**Alkoholholdig drikk med mindre enn 22 volumprosen alkohol:**

Hverdager:	kl.09.00 – 01.00
Fredag/Lørdag:	kl.09.00 – 02.00
Søn- hellig og høytidsdager:	kl.12.00 – 02.00

**Alkoholholdig drikk med mindre enn 22 volumprosent alkohol:**

Hverdager:	kl.13-00 – 01.00
Fredag/Lørdag:	kl.13.00 – 01.00
Søn- hellig og høytidsdager:	kl.13.00 – 01.00

I jule-, påske- og pinseuka gis skjenkebevilling til kl. 02.00 for alle typer alkoholholdig drikke. I de tilfeller der følgende dager ikke kommer på fredag/lørdag kan det skjenkes til kl.02.00:

Nyttårsaften, 1.nyttårsdag, kvelden før Kristi himmelfartsdag, kvelden før 1. og 17.mai.

**All skjenking kan skje frem til stengetid. Konsumering av all utskjenket alkohol skal skje innen en halv time etter stengetid.**

- 5. Torleif Skatvold f. 27.11.61 godkjennes om skjenkestyrer.**
- 6. Torleif Skatvold har avlagt og bestått kunnskapsprøven om alkoholloven og bestått etablererprøven.**
- 7. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden 30.09.2020.**
- 8. Supen pøbb AS gis fritak fra kravet om stedfortreder jmf. § 1-7c.**

**Vedlegg:**

Søknad om serverings- og skjenkebevilling  
Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret  
Oversiktskart over skjenkeområde Supen Pøbb

**Saksopplysninger:**

Bevillingshaver Torleif Skatvold har meldt om endringer i virksomheten for driften av Supen Pøbb.

Ved endringer i eiersammensetning eller skifte av selskapsform regnes dette som en overdragelse og da faller serverings- og skjenkebevillingen bort og det må søkes om ny bevilling.

Ny bevillingssøker er Supen Pøbb AS. Foretaket eies i sin helhet av Torleif Skatvold f. 27.11.61.

Ny skjenkestyrer vil fortsatt være Torleif Skatvold.

Den eneste endringen er skifte av selskapsform.

**Vurdering:**

Supen Pøbb som serverings- og skjenkested har hatt bevilling i flere kommunestyreperioder og rådmannen ser at den eneste endringen denne saken gjelder er skifte av selskapsform for drift av serverings- og skjenkestedet.

Rådmannen vurderer at Supen Pøbb AS gis serverings- og skjenkebevilling med samme betingelser som Torleif Skatvold hadde som bevillingshaver ved Supen Pøbb tidligere.

Supen Pøbb AS kan drive på tidligere serverings- og skjenkebevilling da kommunen ble underrettet og søknad om ny bevilling ble innlevert innen 30 dager etter overdragelsen.

Supen Pøbb AS kan da drive på tidligere bevillinger inntil 3 måneder. Skulle søknaden ikke være endelig behandlet innen 3 måneder, kan kommunen tillate at overgangsperioden utvides fra 3 inntil 4 måneder.

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 23.08.2018	Arkivsaksnr: 18/2140	Sak nr: 127/18
Saksbehandler: Frode Larsen	Arkivkode: U63 &58	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
127/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - JUNI - JULI 2018

### Forslag til vedtak:

**Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS dater 12.07.18 tas til orientering.**

### Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 12.07.18

### Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapporter fra Nordfjeldske Kontroll AS gjennomført i Juni – Juli 2018.

### Tobakk

Salgssteder av tobakksvarer mv. er også kontrollert da kommunene fra 1.januar 2018 skal færre tilsyn med alle virksomheter som selger tobakksvarer og tobakkssurrogater (f.eks. e-sigaretter)

Flere salgssteder for tobakk hadde ikke IK-tobakk (internkontroll for tobakkssalg) i orden selv om dette også ble påpekt i kontroll gjennomført i april 2018.

Flere salgssteder har dette under utarbeidelse sentralt i kjedene.

Det foreligger ingen sanksjonsmuligheter fra Helsedirektoratet på brudd ved salgssteder for tobakksvarer mv. enda. Dette er under utarbeidelse.

### Salgs- og skjenkebevillinger

Det er ikke registrert alvorlige brudd på alkoholovens bestemmelser på salg- og skjenkesteder med fast bevilling. Flere har imidlertid IK-permer som det må oppdateres lovverk i.

### Enkeltnledning

UtiHavet-festivalen har fått registrert brudd på alkollovens bestemmelser med tanke på at mindreårige drakk alkohol på skjenkestedet. Disse fikk sanksjoner fra arrangøren ved å bli bortvist fra festivalen etter å ha fått inngangsbånd klippet.

### **Utfordring**

Arrangørene har gjort tiltak ved festivalene for å begrense at mindreårige får tilgang til alkoholholdig drikke på disse arrangementene. Selv om disse tiltakene er gjort, har det ved flere års festivalsarrangement blitt observert av kontrollskapet at mindreårige har lett tilgang til alkohol ved festivaler i Frøya kommune.

Slike større arrangementer med skjenkebevilling der det ikke er 18-års aldersgrense vil uansett ha stor sjanse for at mindreårige får tilgang til å drikke alkohol.

Hovedutvalg for forvaltning, som er kontrollutvalget for kommunale salgs- og skjenkebevillinger, orienteres her om bruddet ved UtiHavet-festivalen.

Rådmannen vurderer det nå slik at selv om arrangørene gjør en god jobb, så vil slike store arrangementer med skjenkeområder uten aldersgrense, fortsatt ha store utfordringer med å unngå at mindreårige får tilgang på alkoholholdig drikke.

Det må presiseres at det ikke er i selve salgsprosessen utfordringene ligger, men at mindreårige får tilgang alkoholholdig drikke i en folkemengde på 500 – 2500 personer.

Helsedirektoratet har utarbeidet eksempler på rutiner og tiltak spesielt med tanke på arrangementer og festivaler. Noen av disse er:

- Sette aldersgrense for inngang til arrangement
- Ved arrangement uten aldersgrense – foreta alderskontroll ved inngang og bruke ulike stempe/armbånd for mindreårige. Ha et eget, avgrenset skjenkeområde med aldersgrense for inngang. Kun selge en enhet pr. person, slik at risikoen for deling med mindreårige reduseres.
- Aldersgrense og alderskontroll ved skjenking/inngang til skjenkeområde. Vakter og ryddepersonell har ansvar for å følge med på om mindreårige drikker i lokalet/på området, om gjester er åpenbart påvirket, samt følge opp eller melde i fra til riktig ansvarlig for oppfølging.

Rådmannen vil vurdere å stille krav om at disse tiltakene gjennomføres ved fremtidige større arrangementer og festivaler.

Rådmannen har gjennomført møte med festivalene i forkant av årets festivaler for å diskutere hvilke tiltak som var mulige å gjennomføre ved årets festivaler.

Flere av tiltakene var det da for kort frist på å iverksette ved årets arrangementer.

### **Vurdering:**

Det er flere salgsteder som fortsatt utarbeider IK-tobakk og disse blir fortløpende kontrollert. Rådmannen anbefaler at det avventes til at evt sanksjonsmuligheter er vedtatt av Helsedirektoratet, før dette blir vurdert videre. I følge Helsedirektoratet vurderes det å innføre prikkssystem likt det som finnes med tanke på brudd på alkoholloven.

Angående brudd på alkoholloven ved UtiHavet-festivalen vurderes det slik at det ikke er nødvendig å gi prikker på enkeltanledninger. Et slikt brudd på en fast bevilling ville gitt 8 prikker.



Tidligere har festivaler og andre enkeltanledninger blitt tildelt prikker for brudd, men da disse prikkene faller bort etter 2 år fra de er tildelt, vil dette normalt ikke bety inndragning av bevilling uansett. En evt inndragning er i utgangspunktet for én uke ved tildeling av totalt 12 prikker. Dette vil i praksis bety lite for en festival som arrangeres én gang i året.

Rådmannen innstiller på at vedlagte rapporter tas til orientering.

# FRØYA KOMMUNE

<b>Hovedutvalg for forvaltning</b>		<b>Møtebok</b>
<b>Møtedato:</b> 23.08.2018	<b>Arkivsaksnr:</b> 18/2425	<b>Sak nr:</b> 128/18
<b>Saksbehandler:</b> Siv-Tove Skarshaug	<b>Arkivkode:</b> 033	<b>Gradering:</b>

<b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b>		
128/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018

## ORIENTERING/SPØRRERUNDE

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/2424

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 09.08.18**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 09.08.18 godkjennes som framlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 09.08.18

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 17/2308

**Arkiv:** PLAN 1620201702

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDNESSA GNR 10 BNR 9

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702) med planbeskrivelse datert 07.03.18 plankart datert 07.03.18, og planbestemmelser datert 07.03.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering; Hamarvika, deler av gnr. 3 bnr. 10, (planid 1620200912), ikrafttredelsesdato 10.12.1998, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Nordnessa gnr.10, bnr. 9 (planid 1620201702).

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 07.03.18
2. Planbestemmelser, datert 07.03.18
3. Plankart, datert 07.03.18
4. Vedlegg 1: Sammenstilling høringsuttalelser
5. Vedlegg 2: ROS analyse
6. Vedlegg 3: Utsiktsforhold
7. Vedlegg 4: landskap
8. Vedlegg 5: Sol skyggeanalyse
9. Vedlegg 6: Temaplan regplan og foto
10. Vedlegg 7: Temakart plan og AR5
11. Vedlegg 8: Temakart VA og regplan
12. Vedlegg 9: Temakart forslag til byggenes plassering
13. Merknader varsel om oppstart

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat fra oppstartsmøte, datert 03.03.17

2. Reguleringsplan for Hammarvika med tilhørende bestemmelser, vedtatt 10.12.1998 (GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET)
3. Kommuneplanens arealdel, vedtatt, med tilhørende bestemmelser.
4. Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027, vedtatt 18.06.2015.
5. Kommunal planstrategi 2016-2020, vedtatt 01.09.2016.

### **Saksopplysninger:**

#### **Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Nornessa er mottatt fra Kystplan AS, på vegne av tiltakshaver Harry Paulsen. Planområdet utgjør del av gnr/bnr 10/9 som ligger innenfor felt F1 i gjeldende reguleringsplan. Gnr/bnr 10/9 eies av tiltakshaver og omfatter strandlinje mot sjø, samt et lengre strekk av Hammarnesveien.

#### **Hensikt med regulering**

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å legge til rette for utbygging av eneboliger og tomannsbolig i området.

#### **Beliggenhet, eksisterende forhold**

Planområdet ligger på Hammarneset på Frøya, lokalt kalt Nordnessa.

Området består av tynn marin avsetning, innmarksbeite og skog med lav bonitet i NGUs kartverk, beskrevet som '*lite vegetasjon, berg og myr*' av forslagsstiller. Det er ikke registrert lokaliteter for biologisk mangfold eller verdifulle naturtyper i eller ved planområdet.

Planområdet ligger innenfor sone med høy aktsomhet for radongass.

Det er registrert kulturminne rett ved planområdet, en tuft fra 1900-tallet. I Hammarvika ligger det et automatisk fredet kulturminne i sjø (løsfunn).

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet for bebyggelse i strandsonen.

Eksisterende bebyggelse ligger i strandsone, men innenfor gjeldende plans byggegrense mot sjø. På planområdet ligger en hytte som er gjort om til boligstandard, benyttet som helårsbolig samt en garasje oppført nærmere sjø. På eiendommen stod det inntil nylig også et gammelt fjøs. På den del av eiendommen som ikke reguleres i planforslaget ligger et naust og to brygger.

Planområdet har adkomst fra Fv716 (Sørfrøyvegen) via Kommunal veg Hammarvikringen, og ca. 400m langs Hammarnesveien, opparbeidet i 3,5m bredde uten eget gangareal. Det er ikke registrert trafikkmengde for Hammarvikringen.

Gangavstand til nærmeste bussholdeplass ved Sørfrøyvegen er ca. 650m. Det er ca. 1 km til nærmeste dagligvare, barnehage og idrettsanlegg ligger ca. 1,8 km unna vestover langs fv 716 opparbeidet med g/s-veg, mens Nabeita skole ligger ca. 2,2 km unna, der g/s ikke er opparbeidet langs det siste strekket fram til skolen.

#### **Forhold til overordnede planer**

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, Kommunal planstrategi:

Planforslaget er i tråd med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, med Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling ved å regulere fortetting med helårsboliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone H910: videreføring av gjeldende reguleringsplan. KPAs generelle bestemmelser gjelder også for den arealbruk som videreføres gjennom H910. KPA har definert en differensiert byggegrense mot sjø, som for planområdet følger byggegrense (formålsgrense) i fastsatt reguleringsplan.

Vurdering av om planforslaget er i tråd med KPA (Det er vurdert at KPAs generelle bestemmelser gjelder parallelt med gjeldende reguleringsplan, videreført gjennom H910):

Planforslaget avviker fra KPA v/gjeldende reguleringsplans arealbruksformål og bestemmelse om tetthet (se neste punkt). Planforslaget er i tråd med KPAs generelle bestemmelser, v/ §3.9 etablering av lekeplasser, §3.10 utforming av bebyggelse i strandsonen og med KPA v/gjeldende reguleringsplan når det gjelder byggegrense mot sjø.

Planforslaget medfører en omdisponering av registrert innmarksbeite jf. FKB-AR5 på om lag 3,3 daa.

### **Gjeldende reguleringsplan**

I gjeldende reguleringsplan for Hammarvika (ID1620200912) er området regulert til fritidsbolig, felt FB1 (avsatt til 4 fritidsboliger, ytterligere fortetting ikke tillatt, byggegrenser ligger i formålsgrensen).

Avvik fra gjeldende plan: området søkes regulert til boligformål (helårsbolig: eneboliger og tomannsbolig), med fortetting av areal disponert av kun én fritidsbolig i dag.

Eksisterende fritidsbolig har to godkjente tilbygg, godkjent 7.7.2014, samt et garasjebygg.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Kystplan AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 20.6.2017 og kunngjorde det i avisa Hitra-Frøya 20.07.2017. Det kom inn totalt 4 uttalelser, fra totalt 3 etater. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og av forslagsstiller referert i eget vedlegg.

#### Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- 1) Mener at området må vurderes i forbindelse med rullering av gjeldende KPA.
- 2) Er kritisk til utbygging av areal disponert til innmarksbeite, der gjeldende regulering ivaretar at arealet blir videreført som beitemark, og der omdisponering ikke er avklart på overordna nivå. Ønsker at beiteressurser utredes mtp. Arealomfang og arealkvalitet, adkomst til og press mot landbruksområder, samt konsekvenser for kulturlandskap.
- 3) Ny bebyggelse må ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende innenfor 100-metersbelte mot sjø, og det må tas landskapsmessige hensyn ved plassering av bebyggelse.
- 4) ROS-analyse skal utarbeides etter DSBs veileder og godkjennes av kommunen.
- 5) Folkehelse med tema som trafikksikkerhet, høyspent, beboeres tilgang til sosiale møteplasser, idrett og rekreasjon må ivaretas i videre planlegging.
- 6) Minner om lek og opphold for barn
- 7) Minner om at universell utforming må ivaretas.

Forslagsstillerens kommentar: 1) Etersom kommunen har godkjent oppstart gjennom oppstartsmøtet tolker man at det her er tatt en avgjørelse 2) lage en utredning og visualisering som går på beite og landbruk i område 3) OK, visualiseres, 4) OK, 5) OK, lage

også en oversikt over turmuligheter og møteplasser 6) OK, lage et område for de minste barna, henviser til område rundt for de eldste barna, 7) OK

Rådmannens kommentar: Se kommentarer til plankart og bestemmelser.

3) Fylkesmannen oppfordrer til å flytte dagens byggegrense mot sjø til plassering av eksisterende bebyggelse. Planforslaget slik det nå foreligger tillater teoretisk oppførelse av bygning nærmere sjø enn eksisterende bebyggelse. For å hindre oppføring av bygning nærmere sjø kan a) byggegrense flyttes til å omfatte garasjebygg for å angi dette som grense mot sjø og/eller b) det angis i bestemmelser for felt D at det ikke tillates oppført ny bebyggelse nærmere hus enn fritidsbolig, mens garasje kan gjenoppføres på samme sted ved eventuell skade.

4) ROS-analysen er vurdert å være i henhold til DSBs nye veileder, men dels basert på et overordna kunnskapsgrunnlag.

Øvrige punkter vurderes tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelser fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 10.07.2017, 13.07.2013:

Kulturminner:

Det ble i 1. brev varslet om kulturminnefaglig befaring av planområdet. Av 2. brev framkommer at befaring er gjennomført.

1) Området synes å ha lite potensiale for å finne automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen kan komme i konflikt med.

2) STFK minner om at prinsipper for universell utforming og barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen.

Forslagsstillerens kommentar: 1) OK 2) OK, se svar fylkesmannen

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statens Vegvesen, 26.06.2017

Ingen merknader

Forslagsstillerens kommentar: OK

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

**Andre aktuelle saker i området:**

Pågående byggesaker i området: Ingen registrerte.

**Vurdering:**

**Byggeplanene**

Planforslaget åpner for bygging av 3 til 4 nye boenheter innenfor planområdet, i form av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsbolig, samt at eksisterende bolig blir omregulert fra fritidsbolig.

Planforslaget er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: *Boligbebyggelse (1110), Lekeplass (1610)*
- Samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur: *Kjøreveg (2011) og annen veggrunn – grøntareal (2019)*

Boligområde er detaljplanlagt i 5 delområder, merket A, B, C, D og ett som er navnløst - beskrevet som tilleggsareal til naboeiendom. Plankartet må oppdateres med gyldige feltnavn.

Kjøreveg (Hammarnesvegen) reguleres med 3,5m bredde, med 2 snuhammere og adkomst til naboeiendommene Hammarnesvegen 41 og 47 jf. dagens situasjon. I bestemmelsene tillates etablert bom som hindrer adkomst

Plankartet mangler adkomstpiler og/eller bestemmelse om adkomstforhold, samt evt. markering av bom. Parkering forutsettes etablert på egen eiendom.

#### Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget og regulert i eget felt i plankart (mangler benevnelse). Bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene må korrigeres for å få en entydig ordlyd.

#### Infrastruktur

Parkering og adkomst for eksisterende boliger er ivaretatt.

Privat veg Hammarvikvegen er opparbeidet i 3,0 m bredde uten fortau.

#### **Virkninger av planen:**

Landskap og stedets karakter: Planskissen er i tråd med gjeldende KPAs bestemmelser for tilpasning av bebyggelse innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Bebyggelsesstrukturen er utformet med hensyn på utsiktsforhold, sol og skygge og passer bra inn i Hammarnesveien som i dag er regulert med både boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Omkringliggende bebyggelse, utsiktsforhold: Utsiktsforholdene for eksisterende og planlagt bebyggelse er kartlagt for planskissen. Nye bygg vil ha noe påvirkning på enebolig på gnr 10/197, mens utsiktsforholdene påvirkes mest for fritidsbolig på gnr 10/16. Se vedlegg x.

#### Barn og unges interesser:

Planforslaget tilfører nærområdet en felles lekeplass som også er tilgjengelig for omkringliggende tomger. Lek for småbarn forutsettes ivaretatt på egen tomt. Større barn har muligheter for lek på ubebygde arealer.

Det er 2,2 km avstand til Nabeita barneskole, ca. 1,8 km til Nabeita oppvekstsenter med Hammarvik Barnehage og idrettsanlegg med ballbane.

#### Transport, trafikk og trafiksikkerhet:

Planforslaget vil ikke påvirke trafikkmengden i større grad ved etablering av kun 3-4 nye boligenheter.

Trygg skolevei: Planområdet har skoleveg langs Hammarnesvegen med blandet trafikk, deretter via en kort strekning (ca.65m) opparbeidet fortau langs Samvirkeveien, deretter ca. 1,2 km langs fv 716 Sørfrøveien som er opparbeidet med separat g/s, (fram til Nabeita oppvekstsenter) før siste strekning fram til Nabeita barneskole på ca. 350 m langs fv 716 som ikke er opparbeidet med separat gang- og sykkelveg.

Støy og støv: Planområdet ligger ikke støy- eller støvutsatt til og planforslaget vil ikke påvirke omgivelsene i stor grad ved etablering av kun 3-4 nye boligenheter. Boligenes støy ivaretas gjennom bestemmelsene, § 4.1 h).



Lokalklima: Planområdet grenser til regulert klimavernsone, et formål som brukes for å hindre at inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon fører til uheldige endringer i lokalklimatiske forhold, for eksempel vindutsatthet. Vind er omtalt i planbeskrivelse og ROS-analysen, men omtales ikke som tema mtp. lokalklimatiske forhold.

Sol- og skyggeanalyse: Planområdet har gode solforhold. Solstudier er utført, men har upresise benevnelser som 'sommer', 'vår' og 'høst', vist og mangler dokumentasjon for kl. 15.00. Planskissens skyggevirksomhet for nabobebyggelse er liten, grunnet lave byggehøyder. Plassering av felles uteoppholdsareal er god mtp. solforhold.

Biologisk mangfold og naturmiljø: Planområdet har ingen registreringer av truede arter, naturmiljø eller annet naturmangfold. I planområdets nærhet ligger Hammarvikbukta lokalitet for ansvarsarter (teist, skjærpiplerke og ærfugl), Nordhammaren lokalitet (dvergfalk, gråtrost, bergirisk) og område for svært viktig marin naturtype (skjellsand), med områdenavn 'Rundt Hitra' i sjø utenfor planområdet.

Landbruksinteresser: Planen innebærer at areal registrert som innmarksbeite reguleres til boligformål. Forslagsstiller påpeker at det aktuelle arealet anses som omdisponert, siden området er regulert til fritidsbolig i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende regulering legger imidlertid føringer for at tettheten i området ikke økes og ivaretar derfor gjeldende arealbruk. Om området er benyttet som beitemark i dag er ikke omtalt.

#### Kulturminner:

STFK har utført befaring i planområdet og vurdert det som lite sannsynlig at det gjøres funn av automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det vurderes som lite sannsynlig at planforslaget medfører økt belastning på kulturminne på naboeiendom, (tuft fra 1900-tallet). I Hammarvika ligger det et automatisk fredet kulturminne i sjø (løsfunn av funn av en del skår av leirgods, samt del av vinballong, datert ca. 1800). I tillegg opplyser Sør-Trøndelag Fylkeskommune i innspill til planoppstart om at det er kjent flere steinalderlokaliteter både på Hammarvika og på Nordhammaren, noe som også er omtalt i gjeldende reguleringsplan, (§11/10.3). De registrerte kulturminnene ligger innenfor strandsonen. *Se vurdering av strandsonen.*

Friluftsliv, folkehelse: Planforslaget uttaler at planområdet '*aldri er blitt brukt i forbindelse med friluftsliv*' og viser til turmuligheter på nordsiden av fv 716. Det ligger ingen opparbeidede turstier eller områder regulert til offentlige friområder i umiddelbar nærhet.

Prinsipper for forvaltning og bruk av strandsonen skal tilrettelegge for offentlighetens tilgang til sjø og områder regulert som Klimavernsone i gjeldende reguleringsplan legges til grunn for vurdering i neste punkt.

Strandsonen og offentlighetens tilgang til sjø: Planområdet omfatter arealer i strandsonen, og bør tilrettelegges for offentlighetens tilgang. Planforslaget ligger innenfor 100-metersbeltet for strandsonen og foreslår etablert 2 boenheter innenfor 100-metersbeltet. Det tillates oppført en vegbom for å hindre unødig kjøring på tomt D, disponert av eksisterende boenhet. Byggegrenser tillater teoretisk at det gjøres tiltak på tomt D som ligger nærmere sjø enn eksisterende bygninger, se kommentarer til plankart, under samlet vurdering.

Felles kjørevei vil legge til rette for offentlighetens tilgang til sjø. Planbestemmelsene tillater bom over kjørevei, noe som vil legge begrensninger på offentlighetens tilgang til de sjønære områdene.

## **Utredning**

### Vurdering av behov for konsekvensutredning

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

### Naturmangfoldsloven

#### Naturmangfoldloven §8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ingen registrerte naturtyper i eller like utenfor planområdet.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet ligger noe tilbaketrukket, men i strandsonen. Marint og strandnært arts mangfold vil fortsatt ha tilgang til større sammenhengende naturområder og de omkringliggende lokalitetene for biologisk mangfold (Hammarvikbukta, Nordhammaren, og område for viktig (marin) naturtype (skjellsand) 'rundt Hitra') Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil gi vesentlig skade på naturmiljøet.

#### Naturmangfoldloven §10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Området er et etablert område for bolig/fritidsbolig. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

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

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

#### Naturmangfoldloven §12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget, som avdekker følgende tema:

- 6 *Radongass:* Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radongass, høy aktsomhet.  
- Teknisk forskrift stiller krav til radonsperre for bolig i områder med høy aktsomhetsgrad for radongass.
- 7 *Vind:* Frøya Kommune og planområdet ligger vindutsatt til.  
- Krav til utforming av bygg mtp. vindlast varetas ved teknisk forskrift.
- 13 *Havstigning/stormflo:* *Estimert havnivåstigning i år 2100 er 54cm.*  
- Bestemmelser sikrer at bygg ikke etableres lavere enn kote +3, jf. KPAs føringer.
- 15 *Kulturminner:* Det er registrert et kulturminne rett ved planområdet. Økt belastning på kulturminner vurderes som lite sannsynlig.

### **Samlet vurdering:**

Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til bygging innenfor 100-metersbeltet til strandsonen, ønsket om offentlig tilgjengelighet, og ønske om fortetting. Samlet vurdering av planforslaget vektlegger alle disse forholdene i kommentarer til endringer og justeringer som bør foretas før sluttbehandling.

Planskissen har en tilfredsstillende utforming av ny bebyggelse, mens planforslaget trenger noen justeringer for å gi entydige rammer for utforming. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for Frøya. Planen avviker fra kommuneplanens arealdel (videreføring av gjeldende reguleringsplan) ved å omregulere fra fritidsbebyggelse til boligformål. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, med 3-4 nye boenheter. Planområdet ligger i et etablert område for bolig og fritidsbolig, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Slik rådmannen vurderer det, så vil ikke planlagt bebyggelse bryte vesentlig med øvrig bebyggelse og gi konsekvenser for nabobebyggelsen.

Det er ikke kommet inn merknader til planforslaget fra naboer i området. Fylkesmannen hadde bl.a. merknader til bygging i strandsonen, ved at ny bebyggelse ikke må tillates nærmere sjø enn eksisterende bygninger. Dette er ikke tilstrekkelig sikret i planmaterialet. Fylkesmannen har også kommentar til at planarbeidet burde ses i sammenheng med rullering av KPA, utførelse av ROS-analyse, folkehelse, lek og opphold for barn, universell utforming. Sør-Trøndelag fylkeskommune har merknader til mulige funn av kulturminner, universell utforming og barn og unges interesser. Rådmannen vurderer dette tilfredsstillende ivaretatt i planen.

#### Endringer/justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

##### Planbeskrivelse:

- Deltema sosial infrastruktur må oppdateres med riktige avstander til skole/barnehage.
- Deltema vind bør omtale lokalklimatiske forhold, spesielt for uteoppholdsarealer tidlig på våren/sommer.
- Sol/skyggestudier for vår kl.19 gjengitt i planbeskrivelsen viser en solvinkel som tilsvarer ca. kl. 12.

##### *Illustrasjonsmateriale fra forslagsstiller:*

- Alle temakart som inkluderer feltavgrensninger henviser til et tidligere utkast av plankart. Disse oppdateres i henhold til endelig plankart.
- Sol/skyggeanalyse oppdateres med presise opplysninger for tidspunkt, spesifisert med vår/sommertid. Solstudier er markert med tidspunktene 08.00 og 19.00, solvinkelen er

feil for bilde markert vår kl. 19.00 (samme som for planbeskrivelse). Solstudiene bør dokumentere de tidsrom der det er aktuelt for barn og voksne å benytte utearealer på dagtid og tidlig kveld (minimum kl.15.00).

#### Plankartet:

- Feltnavn mangler for alle formål, disse må ha anvisning for eieform offentlig/felles/privat, se standard for navngivning av formålsareal ([link](#)).
- Det er 2 typer linjer for byggegrenser, BMS (byggegrense mot sjø) og byggegrense innenfor hver enkelt tomt. Disse samsvarer ikke med hverandre og linje for BMS ligger delvis utenfor byggeområder. Foreslåtte byggegrenser for feltene skal ivareta byggegrense mot sjø, en BMS er overflødig.
- Byggegrensen for felt D revurderes slik at den er i tråd med fylkesmannens innspill om at ikke nye bygg bør tillates oppført mellom eksisterende bygg og sjø, se rådmannens kommentar til innspill fra fylkesmannen. Søndre linje for byggegrense ligger utenfor byggeområdet. Garasjebygg beliggende i felt D ligger delvis utenfor foreslått byggegrense i feltet. Foreslått byggegrense i felt D gir mulighet for å føre opp bygning nærmere sjø enn det eksisterende bebyggelse ligger i dag, samtidig som den forhindrer gjenoppføring av garasje på samme sted, dersom denne skulle brenne ned.
- Avkjørselspiler på plankart mangler (adkomst til tomtene fra kjørevei)
- Det er vist 2 vendehammere i plankartet. Plassering av bom, nevnt i bestemmelser, er ikke vist i plankart. Dersom vendehammer ved felt D skal være privat kan arealet inngå i byggeområdet, og ikke reguleres som (felles) kjøreareal. Se kommentar til bestemmelse, §5.1.

#### Bestemmelser:

##### § 3.1 Generelle bestemmelser:

Punkt a) *‘Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.’* Bestemmelsen gir ikke entydige bestemmelser for utforming av bebyggelse (‘estetisk tilfredsstillende’).

Punktet overlapper med KPAs krav til utforming for bebyggelse innenfor 100-metersbeltet fra sjø stilles gjennom fellesbestemmelser i KPAs §3.10. Krav til utforming av bebyggelse i strandsonen bør videreføres for hele planområdet gjennom bestemmelsene, i tråd med til enhver tid gjeldende KPA.

##### § 4.2 Avløp

Punkt a) synes å referere til et område i plankart som ikke er definert: ‘Område for eksisterende septiktank. Det tillates oppført renseanlegg på området.’ Første setning strykes og hele avsnittet revurderes og flyttes til fellesbestemmelser.

Punkt b) ‘før byggetillatelse’ er en rekkefølgebestemmelse og flyttes til §6, rekkefølgebestemmelser.

##### § 5.1 Vei

Punkt d) *‘Kjørevei skal være privat’* og e) *‘Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D. Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene.’* Kjøreveien er felles for flere felter og reguleres felles, angitt med feltnavn (f\_SKV).

Kjøreveien skal være offentlig tilgjengelig og gi offentligheten tilgang til strandsonen. Plassering av bom i plankart skal ivareta dette. Det må dokumenteres hvordan dette løses.

#### § 6 Rekkefølgebestemmelser

Punkt b): Formuleringen 'Lekeplassen skal opparbeides av utbygger når to av tomtene i planen er tatt i bruk' er noe upresis. Opparbeidelse bør generelt knyttes til enten igangsettelsestillatelse, brukstillatelse eller ferdigattest for bolig, og det bør presiseres om det er 2. søknad om tiltak/boenhet nytt areal eller 1. boenhet i tillegg til den eksisterende. Bestemmelsen foreslås endret til: *'Lekeplassen, felt f\_BLK, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for 2. nye boenhet i planområdet.'*

For felt D legges inn bestemmelse som hindrer ny bebyggelse innenfor feltet, men tillater gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse.

#### **Anbefaling**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Nordnessa Plan ID 1620201702 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 17/3197

**Arkiv:** GNR 8/282

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## GNR 8 BNR 282 REGULERINGSENDRING FLATVAL

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 16.06.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-11.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning og Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering; Flatval (1620200101), ikrafttredelsesdato 30.08.2001, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801).

### Vedlegg:

1. Planbestemmelser, datert 16.06.18
2. Plankart, datert 16.06.18
3. Planbeskrivelse, datert 16.06.18
4. ROS- analyse, datert 05.06.18
5. Illustrasjonsplan 1:500, datert 16.06.18
6. Merknader oppstartsvarsel

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Planutkast 26.03.18
3. Planutkast 04.04.18

### Saksopplysninger:

#### Planforslaget

Forslag til detaljreguleringsplan av for Del av Flatval, GNR. 8, BNR. 282, M.FL er mottatt fra Nordbohus AS, på vegne av Nordbohus Systembygg AS, Fosen. Planområde utgjør deler av gnr. 8, bnr. 17/124/242/281/282, regulert til henholdsvis bolig, vei og friluftsområde i detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101).

### **Hensikten med regulering**

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å gi plass til 2 boligtomter ekstra på eiendommen gnr.8, bnr.282. Justering av interne vegger skal løse adkomst og forbedre øvrige tomtearealer.

### **Beliggenhet, eksisterende forhold**

Planområde ligger på Flatval ved friluftsområde Hamnehaugen. Område består i hovedsak av noen bebygde eneboliger og etablert vei mot naustområde mot Havnevågen. Planområdet har tynt humus- / torvdekke. Det er ikke registrert lokaliteter for biologisk mangfold eller verdifulle naturtyper i planområdet. Planområdet ligger innenfor sone med høy aktsomhet for radongass.

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet for bebyggelse i strandsonen. Ny planlagt bebyggelse ligger ikke innfor 100- metersbeltet. Bygg på område BFS1 er allerede omsøkt i henhold til gjeldende detaljreguleringsplan for Flatval (1620200101). Område BFS4 inneholder allerede fradelte tomter som er klar til bygging.

Planområde har adkomst fra det gamle ferjeleie på Flatval. Felles veg i området er bygd som 3 - 3,5 m bred grusveg og har pr i dag liten trafikk til en bolig, to fritidsboliger samt småbåthavn og ei brygge i regulert, men lite utviklet næringsområde «forretning». Skoletransport løses i dag med buss, 250 m fra planområdet. Nabeita Oppvekstsenter ligger 2,2 km fra planområdet, 11 min med sykkel. Post i butikk, bank mm finner en på Sistranda, ca. 7,5 km fra planområdet, 10 min med bil.

### **Forhold til overordnede planer**

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, Kommunal planstrategi:

Planforslaget er i tråd med Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, med Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling ved å regulere fortetting med helårsboliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA):

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone H910: videreføring av gjeldende reguleringsplan. KPA generelle bestemmelser gjelder også for den arealbruk som videreføres gjennom H910. KPA har definert en differensiert byggegrense mot sjø, som for planområdet følger byggegrense (formålsgrense) i fastsatt reguleringsplan.

### **Gjeldende reguleringsplan**

I gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) er området i hovedsak regulert til bolig og vei, men østlige del av planområde er avsatt til Friluftsområde.

Avvik fra gjeldende plan: Dette medfører en endring av 2,5 daa friluftsområde til bolig, lek og samferdselsformål. Fl friluftsområdet var opprinnelig på 12,5 daa, og vil etter endring bli på 10 daa.

### **Innkomne merknader til planoppstart**

Nordbohus AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.4.2018 og kunngjorde det i avisa Hitra-Frøya 20.04.2018. Det kom inn totalt 6 uttalelser, fra totalt 3 etater. Disse følger saken som utrykte

vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og av forslagsstiller referert i eget vedlegg.

#### Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

1. Landbruksavdelingen er ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser opptatt av at planarbeidet vektlegger arealeffektive planløsninger. Landbruksavdelingen ber herunder om at antallet boenheter innenfor planområdet vurderes økt.
2. Hamnehaugen er satt av som friområde i gjeldende plan. Det er viktig at det ikke åpnes for inngrep i selve haugen, og at adkomsten til friområdet ivaretas. Ut over dette er det ingen merknad til varsel om oppstart av planarbeid.
3. Det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.
4. Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Aktuelle tema kan være trafikksikkerhet og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett. Utformingen av planområdet har også betydning for trivsel og helse. Opprettholdelse av beskrevet snarvei er positivt. Det er også viktig at adkomsten til nærliggende friområde ivaretas.
5. Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Deler av planområdet er delvis bebygd med eneboliger. Feltet er forbeholdt i hovedsak eneboliger, mens det på to av større tomtene mot Hamnehaugen er åpnet for noe høyere utnyttelse i form av tomannsboliger. Rådmann ønsker i hovedsak at ny bebyggelse innordner seg den boligstrukturen som er i området, samtidig som den ikke bryter for mye med de etablerte boligfeltene i området. Tilretteleggelse for et boligfelt med langt høyere utnyttelse vil også legge større krav til opparbeidelse av infrastruktur, som ikke er tilstede i dag.
2. Hamnehaugen vil til dels bli berørt ved framlagte forslag til reguleringsplan. Deler av planområde mot øst vil ta i bruk deler friområde. Forslagstiller opplyser om at dette medfører en skjæring på 12,5 meter med maksimal høyde på 3,8 meter. Rådmannen mener deler av friområde kan omdisponeres slik det er framlagt, da de ulike områdene ligger på omtrent samme høyde og bidrar til en høyere utnyttelse i område. Deler av friområde er også avsatt lekeareal for feltet.
3. Deler av friområde for Hamnehaugen er forslått omdisponert til lekeplass. Rådmannen mener framlagte løsning er tilstrekkelig stort nok for å ivareta interessene til barn i feltet. Det skal i henhold til planbestemmelsene opparbeides lekeapparater på lekeplassen. Større lekeområder finnes i nærområde, i tillegg til friluftsområde Hamnehaugen. Snarvei opprettes for å videreføre dagens stitrase.
4. Rådmann mener tilstrekkelige vurderinger er gjort av forslagstiller. Adkomst til friområde skjer fra veg i sør og øst, og planlagte lekeplass i nord.
5. ROS analyse er vedlagt og tilstrekkelig vurdert.



### Uttalelse fra Statens Vegvesen

1. Statens vegvesen har ingen merknader til oppstartsvarselet

### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen merknad.

### Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune

1. Trøndelag Fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen, vi forutsetter at adkomst til friområde Hamnehaugen ivaretas.
2. Det er vist til at regulerte lekeplass i gjeldende plan skal ivaretas, den ligger 100 meter unna. Det skal ifølge referatet til oppstartsmøte opparbeides en liten nærlek/sandlek med huskestativ, benk og sandkasse sammen med snarveien som skal erstattes/beholdes.
3. Vi viser til aktsomhetsplikten i etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen avgjørende merknader.
2. I tråd med krav fra kommunen fra oppstartsmøte skal det opparbeides lekeplass for feltet.
3. Bestemmelse om aktsomhetsplikt etter kml. §8 er inntatt.

### Frøya Transportsenter AS

1. Denne eiendommen driver bl.a. utleie av liggekai, som medfører noe støy i forbindelser med at båter ligger der, og at det i tillegg losses og lastes ved kai. Dette til orientering

### *Rådmannens kommentar:*

1. Rådmannen er kjent med at det har vært noen tilfeller av støy fra kaiområde, for de boligene som ligger nærmest kaianlegget. Rådmannen vurderer planområde til å ikke innbefattes av støyforurensning fra driften på kaiområde.

### Jan Ketil Kristoffersen

1. Det beste for en helhetlig vurdering av området at Dere til tar med denne parsellen som jeg har fått tinglyst kjøperettighet til i reguleringsendringene dere nå søker om. Når det gjelder vei, vann og kloakk er dette uproblematisk. Høydene på mønene til huset er satt opp på det valgte området og bilder er tatt fra alle vinkler.

### *Rådmannens kommentar:*

1. Rådmann ønsker ikke at foreslåtte område tas inn som en del av reguleringsplan for Flatval. Rådmannen ønsker ikke en videre omdisponering av friluftsområde Hamnehaugen slik det er skissert i innsendte merknad. Bolig forslås anlagt mot toppen av Hamnehaugen. Rådmann vurderer det slik at dette vil være med på å privatisere og forringe verdien som friluftsområde. Anleggelse av infrastruktur til område vil også videre være med på å gjøre store inngrep i friluftsområde. Fylkesmannen har i sin uttalelse vist til at det viktig at inngrep i selve haugen ikke foretas.

2.

#### Flatval Grendelag v/Synnøve Dolen

1. Angående det friluftslivs-området som ligger ved Hamnehaugveien på nevnte eiendom har Grendelaget ikke noe intensjon om utvikling eller opparbeidelse eller bruk, laget har fordelt anlegg i grenda. Området det her er snakk om egner seg heller ikke verken geografisk eller økonomisk til våre formål for grenda og vi ser ikke noe som tilsier at dette området skal heftes som et friluftslivs-område da vi har naturen rundt oss på alle sider av Flatval.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Se tilsvaret til Jan Ketil Kristoffersen.

#### Torhild og Helge Borgen

1. Vi ønsker ikke å ta stilling til reguleringsendringen før de to merkestolpene i sørvestlige hjørne av den foreslåtte reguleringsplanen er på plass.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Rådmann anser dette som et privatrettslig forhold.

#### **Vurdering:**

##### **Byggeplanene**

Planforslaget åpner for utbygging av eneboliger og tomannsboliger, 6 til 8 enheter. Det er videre tenkt en endring av veitrase som harmonerer i større grad med den som anlagt tidligere. Det skal opparbeides lekeplass for område.

Planforslaget er regulert med følgende planformål:

- Bebyggelse og anlegg: *Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (1111)*, -  
*Renovasjonsanlegg (1550)*, *Lekeplass (1610)*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: *Veg (2010)*
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift: *Friluftslivsformål (5130)*

Planområdet ligger sørøst på Flatval innenfor Hamnehaugen. Nærmeste bebyggelse er frittliggende småhus i tre med saltak i 1 - 2 etasjer.

#### Lekeplasser og uteoppholdsareal

Det opparbeides en sentral lekeplass i feltet for de minste barna. Eksisterende sti i område videreføres og opparbeides. Det er også god tilgang til friluftsområde Hamnehaugen.

#### Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Hamarvik vannverk er eier av vannforsyningen i området. De nye tomtene kan utbygges med midlertidig utslippstillatelser og slamavskillere. Videre planarbeid for VA-plan blir utført uavhengig av denne reguleringsplanen, og bør foregå i regi av et avløpslag for relevante husstanders ombekoster utredning, og anlegg.

Planen er fremmet uten bilag av VA-plan, men bestemmelse § 7.a gir en videre beskrivelse av krav for utslipp.

#### **Virkninger av planen:**

### Landskap og stedets karakter:

Planforslag åpner for bebyggelse med saltak og pulttak. Dette gjenspeiler øvrig bebyggelse i område. Møne og gesimshøyde er satt til å gjelde til sundt to etasjer, slik øvrige boliger i område har. Ny bebyggelse vil ikke i særlig grad være bryte med øvrig bebyggelse eller ha fjernvirkninger som bryter med landskapet. Illustrasjonstegninger som er vedlagt viser ny bebyggelse, med mest eksponering fra nord- vest og adkomstvei fra området sør- vest.

### Omkringliggende bebyggelse, utsiktsforhold:

Ny bebyggelse føyer seg i stor grad inn med eksisterende. Det er ikke tillat byggehøyder eller takkonstruksjoner som bryter med den etablerte bebyggelsen i området for øvrig. Ny bebyggelse vil ikke hindre utsikt for etablerte boliger. Ny bebyggelse vil ha noe utsikt mot sjø i sør og nord, da disse vil ligge noe høyere en bygg i fremkant.

### Barn og unges interesser:

Planområde er relativt lite, men det skal etableres lekeplass for de aller minste nord i planområde. Det er 120- 220 meter fra planområde regulert kvartalslekeplass som ikke er opparbeidet. Gang- og sykkelvei langs med Flatvalveien til Karlasvingen. Det er skolebuss som stopper ved rundkjøringen ved det gamle ferjeleiet, ca. 250 meter fra planområdet.

### Trafikkbelastning

Trafikk inn og ut av område vurderes til å medføre en liten grad av trafikkøkning langs adkomstvei fra hovedvei.

### Støy og støv:

Kommunen har mottatt noen merknader vedrørende støy ved kaianlegget i gjeldende plan. Dette gjelder de boliger som ligger tette opp imot næringsområde. Rådmann vurderer det dit hen at nytt planforslag ikke vil berørt av støy derfra, og at eventuelle tiltak vil måtte tas på nede på kaiområdet om disse overskrider støyperdiene i henhold til T- 1442. Støy og støv i anleggsperioden vil kunne påvirke beboere i beskjeden grad.

### Universell utforming:

Oppførte bygninger vil være på ett til to plan. TEK 10/17 setter krav til universell utforming i bygg. Tomtene tilrettelegges slik at de vil bli planert og tilkomst rundt den enkelte eiendom i hovedsak muliggjort. Universell utforming til lekeplass er utfordrende med tanke på terreng og topografi.

### Sol- og skyggeanalyse:

Det er ikke utført sol- og skyggeanalyse for planforslaget.

### Biologisk mangfold og naturmiljø:

Det er ingen vernede områder eller viktige naturtyper, og heller ingen kjente registreringer eller forekomster av spesielt sjeldne arter som vil bli berørt ved en etablering av planforslaget. Området er påvirket av menneskelig aktivitet allerede, da dette ligger rett ved etablert bebyggelse.

### Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, nærmeste kulturminne ligger 700 meter unna.

### Friluftsliv, folkehelse:

Regulerte lekeplass vil fungere som adkomst til friluftsområde i øst. På grunn av skjæring mot Hamnehaugen vil tilgjengelighet her bli redusert. Eksisterende snarvei i område videreføres gjennom lekeplass. Aktsomhetskart for Radon viser at planområde har høy forekomst. Tiltak vil bli tatt under byggesak

### **Utredning**

#### Vurdering av behov for konsekvensutredning

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

#### Naturmangfoldsloven

##### Naturmangfoldloven §8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ingen registrerte naturtyper i eller like utenfor planområdet.

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

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet ligger noe tilbaketrukket, rett utenfor strandsonen. I gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) er område ned mot sjø avsatt til næring og bolig. Det renner en bekk gjennom planområde, som i hovedsak ikke fungerer som noe annet enn overvannssystem. Bekken er ikke forbundet med større vannsystemer.

##### Naturmangfoldloven §10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Området er et etablert område for bolig/næring. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

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

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

##### Naturmangfoldloven §12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget, som avdekker følgende tema:

- *Radongass*: Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radongass, høy aktsomhet. - Teknisk forskrift stiller krav til radonsperre for bolig i områder med høy aktsomhetsgrad for radongass.
- *Vind*: Frøya Kommune ligger vindutsatt til. Krav til utforming av bygg mtp. vindlast ivaretas ved teknisk forskrift.

### **Samlet vurdering:**

Framsatte planforslag åpner for omdisponering av en liten del av friluftsområde Hamnehaugen. Det vil omdisponert rundt 2,5 daa av totalt 12,5 daa. Grøntflate i bakgrunn egner seg godt for boligbygging. Det vil bli etablert en skjæring mot Hamnehaugen mot øst. Rådmann mener område som friluftsområde vil kunne bli opprettholdt, selv om deler blir tatt i bruk til boligbygging. Det har vært viktig å kunne videreføre grøntområde uten at det beslaglegger alt for mye viktig friluftareal. Planforslag har derfor blitt begrenset til å gjelde nedre nord vestlige del av friluftsområde, samtidig som man ivaretar høydedraget og beholder dette byggefritt. Rådmann har derfor heller ikke ønsket å imøtekomme nabomerknad om bebyggelse på selve høyden. Tillatelse til å omdisponere deler av friluftsområde har vært en avveining mellom å tillate en til dels fortetting som ikke bryter med steds karakteren og hensynet til ivaretagelse av friområde Hamnehaugen. Rådmannen mener innsendte forslag ivaretar begge hensyn.

Rådmannen har ønsket at man i stor grad viderefører eksisterende boligstruktur og ikke åpner for høy utnyttelse i området. Dette for å videreføre steds karakter og få samlet visuelt inntrykk. Planområde med omkringliggende områder har noe utfordrende infrastruktur, da det ikke er anlagt fortau eller gang- og sykkelvei fra FV. 714 ned til område. Tilførselsvei til feltet med hovedvei til FV. 714 tilsier også at man ikke kan belaste denne veistrekningen med alt for mye trafikk. Planforslaget legger opp til et akseptabelt antall enheter som område kan tåle.

Planlagte bebyggelse vurderes til å fint gli inn i eksisterende bebyggelse, og har byggehøyder med utforming som passer nærområde. Det er gode utsiktsforhold mot sjø, med gode utfartsområder mot friområde og marka for øvrig. Vedlagte illustrasjoner til planforslaget viser at nær og fjernvirkning er akseptabel.

Gjeldende reguleringsplan for Flatval (1620200101) har avsatt to lekeplassområder som ikke er opparbeidet. Det har derfor vært viktig å sikre egnet område, særlig for småbarn, innenfor planområde. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer dette opparbeidet før øvrig bebyggelse innenfor planområde ferdig godkjennes.

Merknader til oppstart av planarbeid vurderes til å være godt ivaretatt.

### **Anbefaling**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282. m.fl (5014201801) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens areadel (1620200803)  
Flatval (1620200101)

**Økonomiske konsekvenser:**

Kommunen vil, som framtidig eier av de kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 17/3411

**Arkiv:** GNR 15/11

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FOR UTFYLLING I SJØ

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

**Det gis dispensasjon for utfylling i sjø på gnr. 15, brn. 101, som omsøkt.**

**Det gis midlertidig dispensasjon og tillatelse til mellomlagring av overskuddsmasse på gnr. 15, brn. 101, inntil alle tillatelser for utfylling av overskuddsmasse er gitt.**

**Midlertidig dispensasjon har en gyldig varighet på 3 år. Mellomlagring på land må være fjernet innen 3 år etter gitt dispensasjon.**

**Er ikke utfylling i sjø igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.**

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Skisse over omsøkt utfylling
3. Oversiktskart 1:10000

### Saksopplysninger:

KVADRAT arkitekter søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon i forbindelse med utfylling av masse i et område regulert til trafikkområde i sjø på Nordskag industriområde. Gjeldende reguleringsplan for området er Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Det er i forbindelse med pågående arbeid i området at man har en del overskuddsmasse som man ønsker å bruke på stedet.

Denne løsningen gjør at man sparer ressurser med flytting av overskuddsmassen og at man har mulighet til å utvide eksisterende industriområde.

Grovt beregnet har man i dag ca. 30 000m<sup>3</sup> overskuddsmasse i forbindelse med byggingen av fabrikk til Nutrimar. Tiltaket er derimot i strid med planformålet i reguleringsplanen som er gjeldende for området, samt plan- og bygningsloven § 1-8.

### **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering:**

Reguleringsplan for Nordskag industriområde ble vedtatt 14.11.2006. Planen har en avgrensning til industriområdet og områdene sør – sørøst for industriområdet. Det er i planen regulerte områder for industri, naust, forretning, bolig, fritidsbebyggelse, landbruk, parkbelte/buffersone, samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Omsøkt tiltak vil ligge i et område som er regulert til trafikkområde i sjø, og omfattes av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Nordskag industriområde § 5.2.



Områdene skal, jf. § 5.2, være åpne for skipstrafikk til og fra industriområdet.

Det søkes også dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

### Vilkår I

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.

Tiltaket gjelder utfylling av overskuddsmasse som er tatt ut på stedet. Tiltaket er i strid med planbestemmelsene og pbl. § 1-8 og planformålet; trafikkområde i sjø, jf. reguleringsplanen for Nordskaget industriområde (planid: 1620200003).

Utfyllingen vil skje på ett område som er regulert til trafikkområde i sjø. Tilstøtende område er av regulert til industri, og det er nå mulighet for å utvide området for industri nå når man har overskuddsmasse i umiddelbar nærhet.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltakets plassering vil ikke være til hinder for skipstrafikken til/fra industriområdet, og vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen for planformålet. Videre vil tiltaket ikke bidra til ytterligere privatisering av strandsonen. Området er ikke av natur- og friluftsin interesse og er ikke av allmenn interesse i et slikt perspektiv.

Rådmannen mener på grunnlag av overstående at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt.

### Søkers begrunnelse

Søknaden begrunnes med følgende argumenter:

- En utfylling her er ikke til hinder for skipstrafikken til/fra industriområdet.
- Det er allerede vei og gode adkomstmuligheter til utfyllingsområdet
- Det skal ikke anlegges faste installasjoner på land eller sjø i utfyllingsområdet.
- Det er undersøkt og registrert at omsøkt utfylling kan gjennomføres på angitt område uten å komme i konflikt med en eksisterende avløpsledning avmerket i kart fra Rambøll Norge AS.

- Steinen vil med intern kjøring fraktes til utfyllingsområdet på dumper uten omlasting til lastebil for uttransport til andre steder for deponering.
- Hvis så mye stein skal fraktes til annet deponi vil det utgjøre en miljømessig utfordring og en stor ekstrabelastning på veinettet i kommunen.
- En utvidelse av fyllingen vil være kjærkomne arealer for SalMar sin drift der det alt i dag i produktive perioder for laks er knapphet på arealer for manøvrering og oppstilling av semitrailere som venter på opplasting av ferdigvarer.
- Kommunen får gratis utvidet sitt tomteareal for næring.
- Arbeidet vil pågå i ca. 3 uker, så belastning på naboskap i form av støv og støy vil være begrenset både i omfang og varighet og vil begrenses ytterligere gjennom vanning for å ta ned støvet, og avtalte tider når en eventuell steinknusing vil finne sted.

## Vilkår II

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

Det er flere grunner til at man ønsker å bruke fyllmassen på stedet. Løsningen vil gjøre at man får ytterligere areal til fremtidig industri. Videre vil man slippe å transportere massen til deponi ett annet sted. Dermed sparer man både kostnader med transport, og at man holder belastning på både veinett og miljø til ett minimum.

Med bakgrunn i overstående er rådmannens foreløpige vurdering at det bør gis dispensasjon for tiltaket som er omsøkt. Dette begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

## Merknader

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

## **Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. 19-2 er oppfylt.

Det gis midlertidig dispensasjon og tillatelse til mellomlagring av overskuddsmasse på gnr. 15, bnr. 101, inntil alle tillatelser for utfylling av overskuddsmasse er gitt.

Midlertidig dispensasjon har en gyldig varighet på 3 år. Mellomlagring på land må være fjernet innen 3 år etter gitt dispensasjon.

Arbeidet må være igangsatt 3 år etter vedtaksdato. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/990

**Arkiv:** GNR 10/13

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### **GNR 10 BNR 13 OG 240 SØKNAD OM DISPENSASJON**

#### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

**Det gis dispensasjon for gnr. 10, bnr. 13 og 240, som omsøkt.**

**Vedtaket har gyldig varighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.**

#### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad, datert xx.xx.xx
2. Situasjonsplan 1:500
3. Kartutsnitt 1:1000
4. Kartutsnitt 1:2000
5. Ortofoto 1:1000
6. Oversiktskart 1:5000

#### **Saksopplysninger:**

Kystplan er engasjert av Frøya kommune for å bistå i forbindelse med søknadsprosessen om endring av adkomstveg til pumpestasjon. Tiltaket ligger ved Hammarvågen på Hammarvika.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for området, Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401). Tiltaket berører områder som er avsatt til friluftsområde, og det er ikke angitt veitrasé i plankart. Når man ser på planen er det tegnet inn en trasse mellom boligområdene, tenkt som adkomst for området. Det er i dag allerede en vei ned til området, men denne skal oppgraderes og flyttes slik at den ikke ligger i områdene som er avsatt til bolig.

Videre vil tiltaket ligge utenfor byggegrense mot sjø. Det er bygge- og deleforbud i strandsonen.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen merknader i saken.

#### Vilkår I

Området består av områder med konsentrert bebyggelse med landbruksområder mellom. Det er også betydelig utbygging ved sjøen.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Dette gjelder for planformålet (friluftsområde, jf. § 7.) og vedtatt plankart. Området er avsatt til friluftsområde, da området er av natur- og fritidsinteresse, og det ikke skal oppføres tiltak som bidrar til privatisering av området eller som er til hinder for allmenn ferdsel. Tiltaket vil ikke tilsidesette planformålet i den grad det allerede eksisterer vei der i dag, og man bedrer tilgangen for allmenn ferdsel i strandsonen. Rådmannen vurderer at tiltaket vil være til det beste for enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltaket gjelder en forbedring av dagens vei som går ned til pumpehuset. Veien kan brukes av allmenheten for å komme ned til sjøområdet. En forbedring vil også øke tilgjengeligheten for allmenheten til rekreasjonsområder. Rådmannen kan ikke se at en forbedring av veien vil medføre noen vesentlig tilsidesettelse av planformålet, jf. § 7 i reguleringsbestemmelsene for Hammervolden boligfelt, eller lovens formålsbestemmelse.

Etter vurdering vil rådmannen tilråde at det gis dispensasjon for tiltaket. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

#### Søkers begrunnelse

Vei i dårlig forfatning og går over regulert boligtomt. Nødvendig å endre trasse på grunn av dette. Tiltaket vil også bedre tilgangen for allmenn ferdsel i området.

#### Vilkår II

Det er observert bergirisk i området som tiltaket ligger. Arten hekker i dette området, og er NT i norsk rødliste og av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil være ett forstyrrende element for arten, og dermed ikke være til hinder for videre hekking i området, i den grad det allerede er eksisterende tiltak av samme karakter der i dag (veg). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Området er regulert til friluftsområde. Tiltaket vil imidlertid gjøre området bedre tilgjengelig, og være et positivt tiltak med tanke på allmenn tilgang til strandsonen.

I tillegg vil tiltaket gjøre det lettere å foreta vedlikehold på pumpestasjon, samt at allmenn ferdsel til områder av fritidsinteresse blir vesentlig mer tilgjengelig.

Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen, og områder av natur- og fritidsinteresser.

Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven. § 1-8

Reguleringsplanen for Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401), § 7

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/581

**Arkiv:** GNR 21/4

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

**Det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 4 og 56, som omsøkt-**

**Vedtaket har en varighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato  
frafaller dispensasjonsvedtaket.**

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Landbruksfaglig uttalelse
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto

### Saksopplysninger:

Frøya kommune søker dispensasjon for oppføring av vei ned til museumstunet på Sistranda. Tiltaket vil berøre områder avsatt til allmenntilrettelagte formål, LNF og friområde. Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og er dermed i strid med bygge- og deleforbudet i strandsonen. I kommunedelplanen for Sistranda er det krav om reguleringsplan i utbyggingsområder jf. KDP. § 3.1.

Det ble i sak 67/18 i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan jf. KDP for Sistranda § 3.1, og dele- og byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8. Det ble den gangen gitt dispensasjon for midlertidig anleggsvei. Saken er sendt til høring hos sektormyndighetene grunnet at tiltaket i strandsonen ikke er i tråd med planformålet i KDP, og det søkes nå om en permanent vei, som en del av flytteprosessen, men også for å gjøre området mer tilgjengelig.

Tiltaket er ett ledd i prosessen vedr. flytting av gamle Sistranda skole, som skal flyttes ned til museumstunet. Tiltaket vil være nødvendig for å kunne få flyttet bygget, da det ikke er noe vei ned dit i dag.

Videre vil tiltaket bidra til å gjøre området mer offentlig og bedre tilrettelagt for alle brukere. Tiltaket vil være av stor allmenntilrettelagt interesse.



## **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

## **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

### Vilkår I

Ved dispensasjonsbehandling er det to vilkår som begge må være oppfylt før det er adgang til å gi dispensasjon. Det første vilkåret sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebygd med andre bygg som utgjør museumstunet. I tillegg vil tiltaket ligge i vegg-i-vegg med barnehagen og deres uteområder. På grunn av overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og begrunner dette med at tiltaket ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, eller at tiltaket vil være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av natur- og friluftinteresser.

Tiltak som er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. KDP for Sistranda § 3.1. Formålet med bestemmelsen om krav om reguleringsplan før tiltak er å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging.

Rådmannen er av den oppfatningen at tiltaket ikke vil bidra til en ukontrollert utbygging, eller at tiltaket vil være til hinder for en fremtidig utvikling av området.

Tiltaket vil berøre areal avsatt til LNF-formål. Planformålet skal angi områder for landbruk og natur- og fritidsområder. Det er kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, og bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda har som formål å forvalte arealene på en hensiktsmessig og forsvarlig måte. Arealdisponering og forvaltning av arealer i kommunen må sees i et langstrakt perspektiv for å kunne utnytte arealene på en god måte. Det skal også tas særlig hensyn til områder av natur- og friluftinteresser.

Byggesaksavdelingen har bedt den lokale landbruksmyndigheten om en uttalelse i forbindelse med søknaden om dispensasjon. Jordbrukssjef har kommet med en uttalelse og konklusjon i saken.

«Landbruksmyndigheten i Frøya kommune er bedt om å komme med en uttalelse i forhold til søknad om dispensasjon i byggesak på gnr 21 bnr 4 og 56. Frøya kommune har planer om å flytte den gamle skolen på Sistranda til museumstunet ved Sistranda kystbarnehage. Det søkes i den forbindelse om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse om krav om reguleringsplan, samt pbl § 1-8 – byggeforbud i 100-metersonen. I tillegg vil tiltaket medføre omdisponering av fulldyrka jord, både ved bygging av vei og oppføring av selve bygget på gnr 21 bnr 56. Veien vil bygges mellom landbruksareal på naboeiendommen 21/2 og skille noe av dyrkajorda på 21/56. Oppføringen av bygget vil skje på areal avsatt til friområde i kommunedelplan, mens veiens planlagte plassering vil for det meste ligge innenfor LNF.

Eiendommen 21/56 har følgende landbruksressurser ifølge ressurskartet AR5:

- 0.9 daa fulldyrka jord

- 1-1.5 daa dyrkbar jord (det meste nederst i strandsonen, uaktuelt for oppdyrking)

Tiltaket vil føre til omdisponering av dyrka jord. Nasjonalt hensyn til dette er nedfelt i lov om jord av 12. mai 1995 nr 23:

#### § 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert egna til jordbruksproduksjon i framtida.*

Det kan gis dispensasjon fra § 9 dersom jordbruksinteressene bør vike etter ei samla vurdering. Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Tiltaket vil ikke føre til deling av landbrukseiendom, da omsøkte tiltak ligger på allerede fradelt eiendom fra landbruksarealet. Oppføring av veien vil delvis berøre LNF-område, men mesteparten av veiparsellen ligger på areal definert som uproduktiv skog i arealressurskartet og har derfor liten eller ingen landbruksmessig verdi. Dyrkajorda på 0.9 daa er allerede fradelt fra jor det på gnr 21 bnr 2 og denne jordlappen alene har liten driftsmessig verdi i landbrukssammenheng.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen innvendinger til oppføring av gammelskolen på Sistranda i museumstunet. Tiltaket kan ikke ses å gi vesentlige driftsmessige ulemper. Samtykke til omdisponering, jfr. § 9 i jordloven gis etter hensyn til planformålet for området og samfunnsgagnet tiltaket vil gi, i form av historisk og kulturell verdi».

Rådmannen vurderer ut i fra overnevnte at en gitt dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

#### Søkers begrunnelse

Tiltaket vil bedre tilgangen til fjæra og museumstunet, og vil være av stor allmenn interesse.

#### Vilkår II

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

Tiltaket er en nødvendig del av prosessen i arbeidet med å flytte skolen til det stedet det er vedtatt at det skal plasseres, museumstunet på Sistranda. Det er nødvendig å få lagt vei ned til området for å flytte skolen. Veien vil også være av allmenn interesse da den vil bedre tilgangen til museumsområdet og rekreasjonsområder i fjæra.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil være ett godt tiltak sett i forhold til økt tilgjengelighet for allmenheten i områder som er av særlig natur- og friluftsinnteresser, rekreasjon, kulturell og museal interesse.

Det vil også være en nødvendig del av arbeidet med å få flyttet den gamle skolestua på Sistranda.

Rådmannen har etter en helhetlig vurdering konkludert med at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda §§ 3.1 og 4.2

Plan- og bygningsloven § 1-8

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/871

**Arkiv:** GNR 55/3

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### **GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK**

#### **Vedtak:**

##### **Forslag til vedtak:**

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

#### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1.000
3. Ortofoto 1:5.000

#### **Saksopplysninger:**

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metetersbetlet fra sjø. Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbyggelse ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbyggelse og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike

interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

### Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning,

hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd.

I følge kart vedlagt i søknaden vil tiltaket ligge på ca. kote 20. Derved vil tiltaket ligge høyere i terrenget enn andre bygg i området. Tiltakets plassering og høyde vil trolig skape siluett, og vil gi store inngrep i terrenget som vil være godt synlig.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk. Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk, natur- og fritidsområder og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. §1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

#### Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

## Vilkår II

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

## Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvise tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt	Tatt til følge
Fylkesmannen i Trøndelag	Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal	Tatt til følge



	som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.	
--	---	--

## **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.**

## **Forhold til overordna planverk:**

Reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102), §§ 3.1. – 3.3  
Plan- og bygningsloven, § 1-8

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/1063

**Arkiv:** GNR 15/6

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### **GNR 15 BR 6 DELINGSSAK**

#### **Vedtak:**

##### **Forslag til vedtak:**

**Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 15, bnr. 6, og gnr. 16, bnr. 10, som omsøkt.**

**Det settes som vilkår at fradelt parsell fra gnr. 16, bnr. 10 sammenslås med fradelt parsell fra gnr. 15, bnr. 10.**

**Er ikke fradelingen gjennomført innen 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.**

#### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad, 15/6
2. Situasjonkart over ønsket fradelt parsell, 1:1500

#### **Saksopplysninger:**

Frøya kommune ønsker som følger av boligprosjektet på Holahaugan (planid: 1620201004) å erverve deler av eiendommene gnr. 15, bnr 6 (ca. 27 da.) og gnr. 16, bnr. 10 (ca. 7 da.). Store deler ligger innenfor 100-metersbeltet med bygge og deleforbud. Tiltaket er dermed i strid med pbl § 1-8. I tillegg er ikke fradelingen i tråd med vedtatt reguleringsplan, men en nødvendighet for videre fremgang i prosjektet. Kommunen søker derfor dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen jf. pbl. § 1-8, og fra reguleringsplanen for Holahaugan (planid: 1620201004) jf. regulerte tomtegrenser i vedtatt plankart.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

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

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering**

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

#### Vilkår I

Reguleringsplanen for Holahaugan (planid: 1620201004) ble vedtatt i 2010. Kommunen ønsker nå å erverve eiendom i forbindelse med salg av boligeiendommer. Det er ikke fastsatt noe plan for utbygging av prosjektet.

Frøya kommune søker dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, for fradeling av eiendom vedr. erverv av tomt til Holahaugan boligområde. Det søkes også dispensasjon fra aktuell reguleringsplan av samme grunn, grunnet at fradeling ikke er i tråd med eiendomsgrensene i vedtatt plankart.

Tiltaket gjelder kun erverv av eiendom, og det er ikke planlagt noe annet tiltak. Tiltaket vil ikke bidra til privatisering av strandsonen, og vil være i tråd med intensjonen med reguleringsplanen om å legge til rette for fremtidig boligutbygging. Det er også et nødvendig steg i prosessen for realisering av planen.

Slik som rådmannen vurderer saken vil ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt.

### Søkers begrunnelse

Tomteervervet og fradelingen er en konsekvens av reguleringsplan og avtaler med de respekterte grunneierne. Det er behov for boliger i dette området, og det anses derfor som en klar fordel at man kan gå videre med realiseringen av reguleringsplanen og boligprosjektet. Man kan ikke se at fradelingen medfører noen ulemper, da det er en nødvendighet i prosessen med å realisere planen.

### Vilkår II

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

Det vil være av stor fordel, både i form av prosessen i realiseringen av planen og samfunnsmessig, at det gis dispensasjon. Dette vil gjøre at man kan sikre arealer til vidre boligutbygging, noe som er etterspurt i dette området, og i kommunen generelt.

Rådmannen vurderer at fradelingen vil ha en stor samfunnsmessig betydning. Man anser derfor fordelene ved å gi dispensasjon som helt klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling som omsøkt. Vilklårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Fradelt parsell skal slås sammen etter fradeling.

### **Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven § 1-8

Reguleringsplanen for Holahaugan boligområde, plankart



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Frode Larsen  
**Arkivsaksnr.:** 18/1899

**Arkiv:** U63

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING SUPEN PØBB

### Forslag til vedtak:

1. Supen Pøbb AS innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven) §3.
2. Supen Pøbb AS innvilges skjenkebevilling for skjenking av øl, rusbrus, vin og brennevin.
3. Bevillingen gjelder inne i Supen Pøbb og på tydelig avgrenset uteområde jfr. tegninger.
4. Skjenketiden fastsettes i samsvar med retningslinjer for kommunens arbeid saker etter alkoholoven, Kst-sak nr 121/16, av 24.06.16.

### Skjenketidene er fastsatt slik:

#### Alkoholholdig drikk med mindre enn 22 volumprosen alkohol:

Hverdager: kl.09.00 – 01.00

Fredag/Lørdag: kl.09.00 – 02.00

Søn- hellig og høytidsdager: kl.12.00 – 02.00

#### Alkoholholdig drikk med mindre enn 22 volumprosent alkohol:

Hverdager: kl.13.00 – 01.00

Fredag/Lørdag: kl.13.00 – 01.00

Søn- hellig og høytidsdager: kl.13.00 – 01.00

I jule-, påske- og pinseuka gis skjenkebevilling til kl. 02.00 for alle typer alkoholholdig drikke. I de tilfeller der følgende dager ikke kommer på fredag/lørdag kan det skjenkes til kl.02.00:

Nyttårsaften, 1.nyttårsdag, kvelden før Kristi himmelfartsdag, kvelden før 1. og 17.mai.

**All skjenking kan skje frem til stengetid. Konsumering av all utskjenket alkohol skal skje innen en halv time etter stengetid.**

- 5. Torleif Skatvold f. 27.11.61 godkjennes om skjenkestyrer.**
- 6. Torleif Skatvold har avlagt og bestått kunnskapsprøven om alkoholloven og bestått etablererprøven.**
- 7. Bevillingen gis fra kommunestyrets vedtak og ut bevillingsperioden 30.09.2020.**
- 8. Supen pøbb AS gis fritak fra kravet om stedfortreder jmf. § 1-7c.**

### **Vedlegg:**

Søknad om serverings- og skjenkebevilling  
Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret  
Oversiktskart over skjenkeområde Supen Pøbb

### **Saksopplysninger:**

Bevillingshaver Torleif Skatvold har meldt om endringer i virksomheten for driften av Supen Pøbb.

Ved endringer i eiersammensetning eller skifte av selskapsform regnes dette som en overdragelse og da faller serverings- og skjenkebevillingen bort og det må søkes om ny bevilling.

Ny bevillingssøker er Supen Pøbb AS. Foretaket eies i sin helhet av Torleif Skatvold f. 27.11.61.

Ny skjenkestyrer vil fortsatt være Torleif Skatvold.  
Den eneste endringen er skifte av selskapsform.

### **Vurdering:**

Supen Pøbb som serverings- og skjenkested har hatt bevilling i flere kommunestyreperioder og rådmannen ser at den eneste endringen denne saken gjelder er skifte av selskapsform for drift av serverings- og skjenkestedet.

Rådmannen vurderer at Supen Pøbb AS gis serverings- og skjenkebevilling med samme betingelser som Torleif Skatvold hadde som bevillingshaver ved Supen Pøbb tidligere.

Supen Pøbb AS kan drive på tidligere serverings- og skjenkebevilling da kommunen ble underrettet og søknad om ny bevilling ble innlevert innen 30 dager etter overdragelsen.

Supen Pøbb AS kan da drive på tidligere bevillinger inntil 3 måneder. Skulle søknaden ikke være endelig behandlet innen 3 måneder, kan kommunen tillate at overgangsperioden utvides fra 3 inntil 4 måneder.





# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Frode Larsen  
**Arkivsaksnr.:** 18/2140

**Arkiv:** U63 &58

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### **RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - JUNI - JULI 2018**

#### **Forslag til vedtak:**

**Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS dater 12.07.18 tas til orientering.**

#### **Vedlegg:**

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 12.07.18

#### **Saksopplysninger:**

Vedlagt ligger rapporter fra Nordfjeldske Kontroll AS gjennomført i Juni – Juli 2018.

#### **Tobakk**

Salgssteder av tobakksvarer mv. er også kontrollert da kommunene fra 1.januar 2018 skal fære tilsyn med alle virksomheter som selger tobakksvarer og tobakkssurrogater (f.eks. e-sigaretter)

Flere salgssteder for tobakk hadde ikke IK-tobakk (internkontroll for tobakkssalg) i orden selv om dette også ble påpekt i kontroll gjennomført i april 2018.

Flere salgssteder har dette under utarbeidelse sentralt i kjedene.

Det foreligger ingen sanksjonsmuligheter fra Helsedirektoratet på brudd ved salgssteder for tobakksvarer mv. enda. Dette er under utarbeidelse.

#### **Salgs- og skjenkebevillinger**

Det er ikke registrert alvorlige brudd på alkohollovens bestemmelser på salg- og skjenkesteder med fast bevilling. Flere har imidlertid IK-permer som det må oppdateres lovverk i.

#### **Enkeltanledning**

UtiHavet-festivalen har fått registrert brudd på alkollovens bestemmelser med tanke på at mindreårige drakk alkohol på skjenkestedet. Disse fikk sanksjoner fra arrangøren ved å bli bortvist fra festivalen etter å ha fått inngangsbånd klippet.

### **Utfordring**

Arrangørene har gjort tiltak ved festivalene for å begrense at mindreårige får tilgang til alkoholholdig drikke på disse arrangementene. Selv om disse tiltakene er gjort, har det ved flere års festivalsarrangement blitt observert av kontrollskapet at mindreårige har lett tilgang til alkohol ved festivaler i Frøya kommune.

Slike større arrangementer med skjenkebevilling der det ikke er 18-års aldersgrense vil uansett ha stor sjanse for at mindreårige får tilgang til å drikke alkohol.

Hovedutvalg for forvaltning, som er kontrollutvalget for kommunale salgs- og skjenkebevillinger, orienteres her om bruddet ved UtiHavet-festivalen.

Rådmannen vurderer det nå slik at selv om arrangørene gjør en god jobb, så vil slike store arrangementer med skjenkeområder uten aldersgrense, fortsatt ha store utfordringer med å unngå at mindreårige får tilgang på alkoholholdig drikke.

Det må presiseres at det ikke er i selve salgsprosessen utfordringene ligger, men at mindreårige får tilgang alkoholholdig drikke i en folkemengde på 500 – 2500 personer.

Helsedirektoratet har utarbeidet eksempler på rutiner og tiltak spesielt med tanke på arrangementer og festivaler. Noen av disse er:

- Sette aldersgrense for inngang til arrangement
- Ved arrangement uten aldersgrense – foreta alderskontroll ved inngang og bruke ulike stempe/armbånd for mindreårige. Ha et eget, avgrenset skjenkeområde med aldersgrense for inngang. Kun selge en enhet pr. person, slik at risikoen for deling med mindreårige reduseres.
- Aldersgrense og alderskontroll ved skjenking/inngang til skjenkeområde. Vakter og ryddepersonell har ansvar for å følge med på om mindreårige drikker i lokalet/på området, om gjester er åpenbart påvirket, samt følge opp eller melde i fra til riktig ansvarlig for oppfølging.

Rådmannen vil vurdere å stille krav om at disse tiltakene gjennomføres ved fremtidige større arrangementer og festivaler.

Rådmannen har gjennomført møte med festivalene i forkant av årets festivaler for å diskutere hvilke tiltak som var mulige å gjennomføre ved årets festivaler.

Flere av tiltakene var det da for kort frist på å iverksette ved årets arrangementer.

### **Vurdering:**

Det er flere salgsteder som fortsatt utarbeider IK-tobakk og disse blir fortløpende kontrollert. Rådmannen anbefaler at det avventes til at evt sanksjonsmuligheter er vedtatt av Helsedirektoratet, før dette blir vurdert videre. I følge Helsedirektoratet vurderes det å innføre prikkssystem likt det som finnes med tanke på brudd på alkoholloven.

Angående brudd på alkoholloven ved UtiHavet-festivalen vurderes det slik at det ikke er nødvendig å gi prikker på enkeltanledninger. Et slikt brudd på en fast bevilling ville gitt 8 prikker.

Tidligere har festivaler og andre enkeltanledninger blitt tildelt prikker for brudd, men da disse prikkene faller bort etter 2 år fra de er tildelt, vil dette normalt ikke bety inndragning av bevilling uansett. En evt inndragning er i utgangspunktet for én uke ved tildeling av totalt 12 prikker. Dette vil i praksis bety lite for en festival som arrangeres én gang i året.

Rådmannen innstiller på at vedlagte rapporter tas til orientering.

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug

**Arkiv:** 033

**Arkivsaksnr.:** 18/2425

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**