

# FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
<b>Møtested:</b> Møterom Teknisk, Frøya herredshus	<b>Møtedato:</b> 24.09.2014	<b>Kl.</b> 09.00

## Tilleggssak

106/14

14/840

**GNR 8 BNR 193 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS  
AREALDEL - RIVE EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG OG OPPFØRE BOLIG**

Sistranda, 22.09.14

Heidi Glørstad Nielsen  
Leder

Janne Andersen  
Sekretær

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

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

# FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 24.09.2014	Arkivsaksnr: 14/840	Sak nr: 106/14
Saksbehandler: Jogeir Mikalsen	Arkivkode:	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
47/12	Hovedutvalg for forvaltning	24.09.2014

## GNR 8 BNR 193 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - RIVE EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG OG OPPFØRE BOLIG

### Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om oppføring av bolig i LNF
2. Søker gis dispensasjon fra pbl§ 1-8 om oppføring av bolig i 100metersbeltet langs sjøen.
3. Søker gis dispensasjon til å fradele en parsell til eksisterende uthus og få dette som et tilleggsareal til tomten. Det forutsettes at begge tomtene slås sammen til gnr 8, bnr 193.
4. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen vesentlig og pbl § 1-8, med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

### Vedlegg:

Søknad med vedlegg, datert 16.06.2014  
 Oversiktskart, M=1:2000  
 Situasjonsplan med inntegnet tilleggstomt, M=1:500  
 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel  
 Uttalelse fra Fylkesmannen, datert 07.08.2014

### Saksopplysninger:

Heidi Elisabeth Nabeita og Egil Rye søker om å få rive eksisterende fritidsbolig og føre opp ny bolig på eiendommen 8/193. De ønsker også å fradele en parsell til eksisterende uthus i bakkant og få dette som tilleggsareal til eiendommen.

Tiltaket ligger på Nabeita, Flatval. Det ligger i et område nært servicefunksjoner og det er gang- og sykkelvei langs fylkesveien nesten helt ned til området. Tiltaket ligger nært eksisterende bebyggelse.

Det er også søkt om å få føre opp ny kårbolig på naboeiendommen 8/16, et tiltak administrasjonen er positive til.

Omsøkte tiltak ligger i kommuneplanens arealdel i et område avsatt til LNF. Ikke langt fra eiendommen er det satt av et område til utbygging av boliger (UB 2). Før det kan settes i gang bygging i UB2 er det krav om reguleringsplan. En eventuell dispensasjon må også gis fra pbl § 1-8 da tiltaket ligger ca. 70 meter fra sjøen.

Søker oppgir blant annet at eiendommen frem til 1980 var benyttet som gårdsbruk og at det etter den tid er benyttet som fritidseiendom. Den nye boligen er planlagt i 1 etasje, men vil bli noe lengre. Stedet har vært i familiens eie siden midt på 1800-tallet. De ønsker nå å bosette seg der og begynne å arbeide i skoleverket.

Saken er tidligere oversendt til Fylkesmannen som har frarådet tiltaket.

## **Vurdering:**

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

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

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

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

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

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

Dispensasjonssøknaden er om riving av eksisterende fritidsbolig for så å føre opp bolig på samme tomt. Fylkesmannen fraråder tiltaket med begrunnelse at området ikke er vurdert i overordnet plan for utbyggingsformål og at tiltaket kan skape presedens.

Tomten ligger i et område som er en naturlig utvidelse av eksisterende boligområder, med kort avstand til oppvekstsenter, bensinstasjon og idrettsarenaer. Gang- og sykkelveg slutter like før avkjørsel fra fylkesvei 714. Området vil være aktuelt som boligområde ved rullering av kommuneplanens arealdel og har allerede spredt bebyggelse langs veien til tomten.

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra strandsonbestemmelsene til oppføring av bolig etter riving av fritidsbolig på eiendommen 8/193. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at det er flere fordeler enn ulemper ved tiltaket. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynene bak plan og strandsonelovgivningen.

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 03.07.14
Arkiv: 8/193	Per: 3730/14
Saksbehandler: SML	Jnr: 14/840-1
Navn: [blanks]	Denne: [blanks]

VEDLEGG 1

Heidi Elisabeth Nabeita  
Egil Rye  
Riiser-Larsens vei 17  
7020 Trondheim

Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 Sistranda

Trondheim, 16.06.2014

### Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i Frøya kommune

Vi søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Nedre Nabeita, gårdsnummer 8, bruksnummer 193.

Søknaden gjelder tillatelse til bruksendring for denne eiendommen.

Eiendommen har fra begynnelsen av og fram til ca. 1980 vært et gårdsbruk. Etter den tid har den vært benyttet som fritidsbolig.

Ved overgang til fritidsbolig ble 2.etasje fjernet og lengden ble forkortet med ca. 3 meter.

Den planlagte nye bolig er på ett plan og av tilnærmet samme lengde som opprinnelig våningshus.

Stedet har vært i familiens eie siden opprinnelsen midt på 1800-tallet.

Vi ønsker å bosette oss der og håper med bakgrunn i lektorutdanning i realfag å kunne tiltre en stilling i skoleverket.

Uthuset som hører til eiendommen ligger ikke på vår tomt (se vedlegg 1 og 2).

Det søkes i tillegg om mulighet for fradeling av tomt som vist i stiplede linje i vedlegg 1.

Vedlegg 1 og 2 : Kartutsnitt i ulike målestokk

Vedlegg 3 til 6 : Fasade- og plantegninger

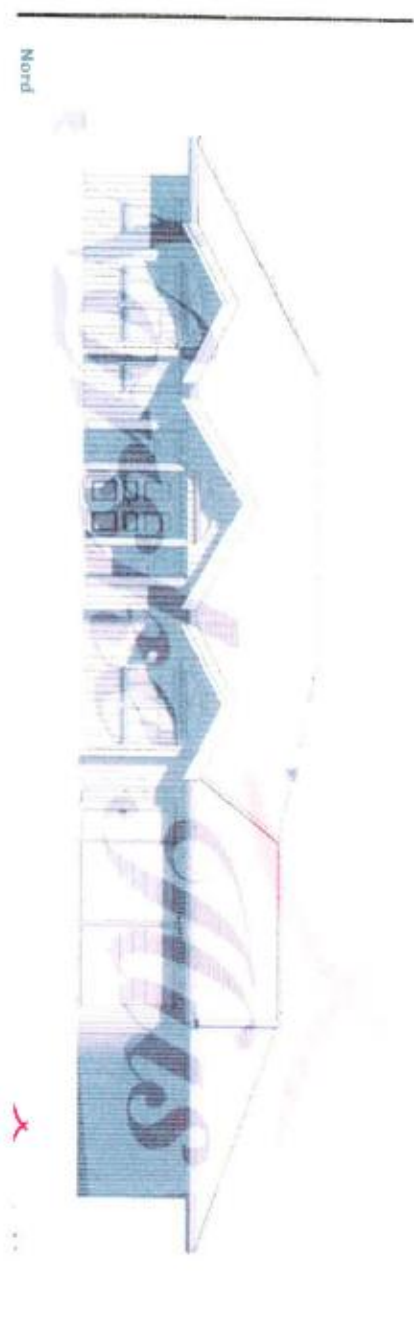
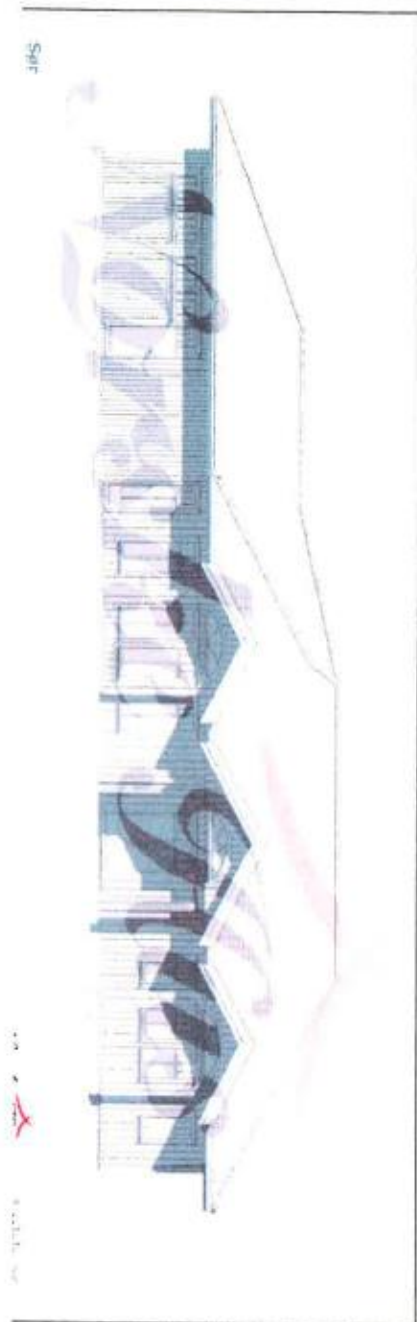
Med vennlig hilsen

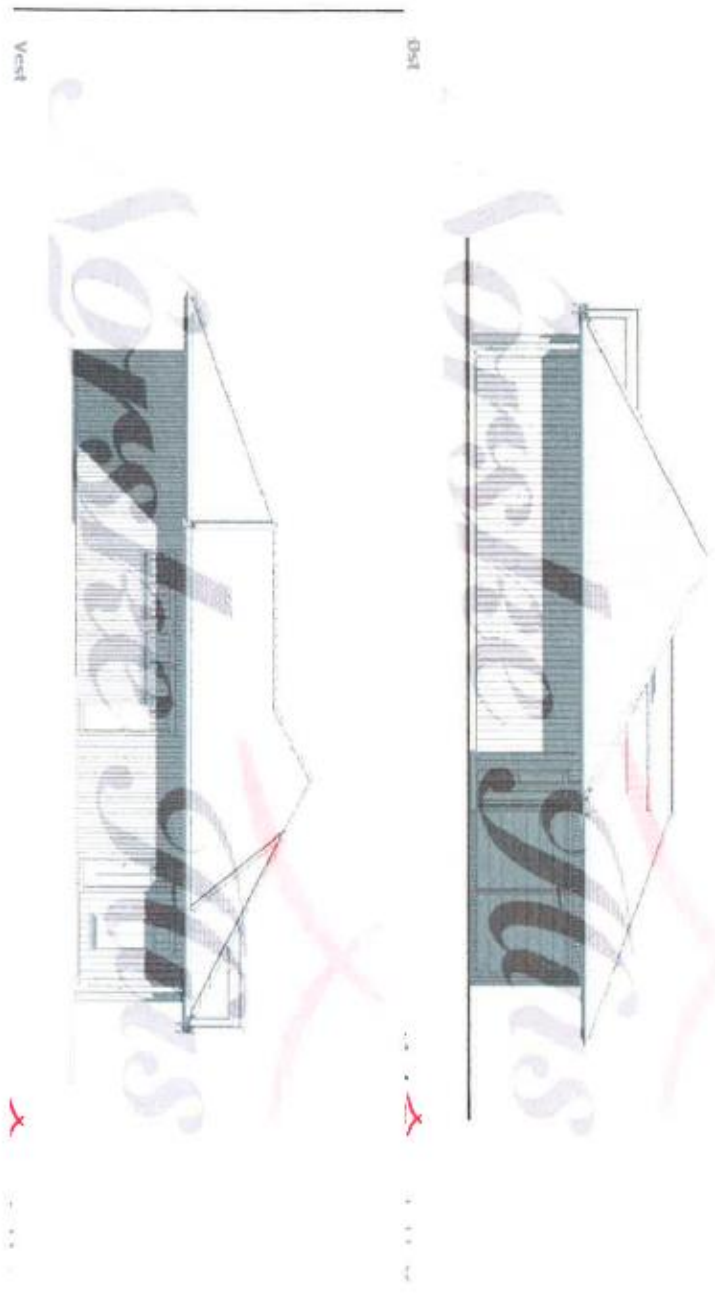
Heidi Elisabeth Nabeita

Egil Rye











Vedlegg C-	Side 1- av
---------------	------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningnr.	Bolignr.	Kommune
	8 193						
Adresse Nabotruen 90				Postnr. Poststed 7263 Hamarvik			

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

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse Nabotruen				Adresse Nabotruen			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
7263		Hamarvik		7263		Hamarvik	
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel		18/6-14		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		18/6-14	
Sign. E. Jørgensen				Sign. E. Jørgensen			

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

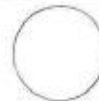
Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

Nabo-/gjenboerleilendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerleilendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

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

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.



Vedlegg nr.  
C -
**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

<b>Tiltak på eiendommen:</b>					
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.   Poststed
8	193			Nabutruen 90	7263 HAMARVIK
Eier/fester			Kommune		
Heidi Elisabeth Nabuta			FROYA		

<b>Det varsles høved om</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input checked="" type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		

<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

<b>Arealdisponering</b>					
Satt kryss for gjeldende plan					
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
Navn på plan					

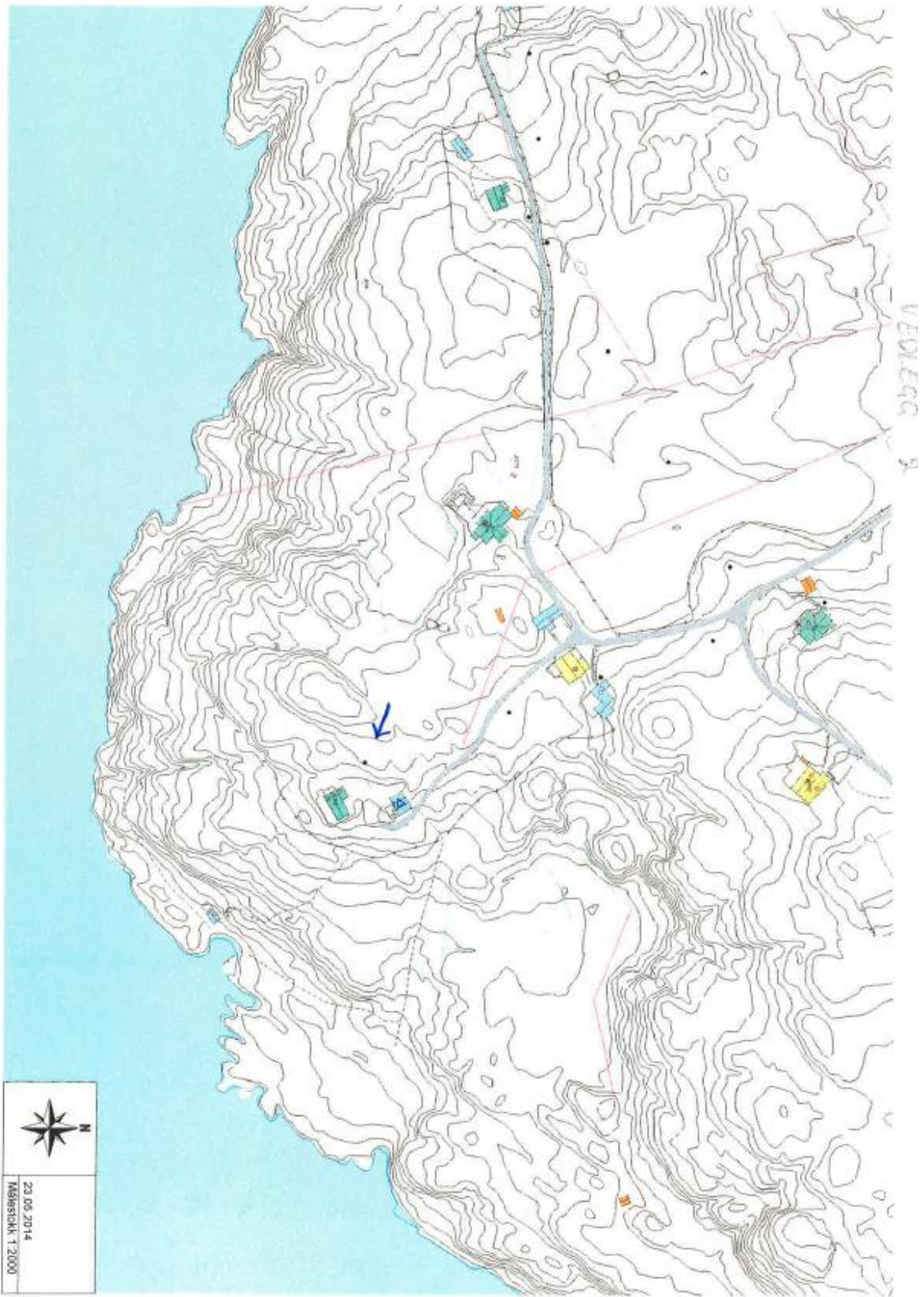
<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>					
Bruksendring av g.nr. 8 b.nr. 193 Oppsetting av nybygg					
					Vedlegg nr. Q -

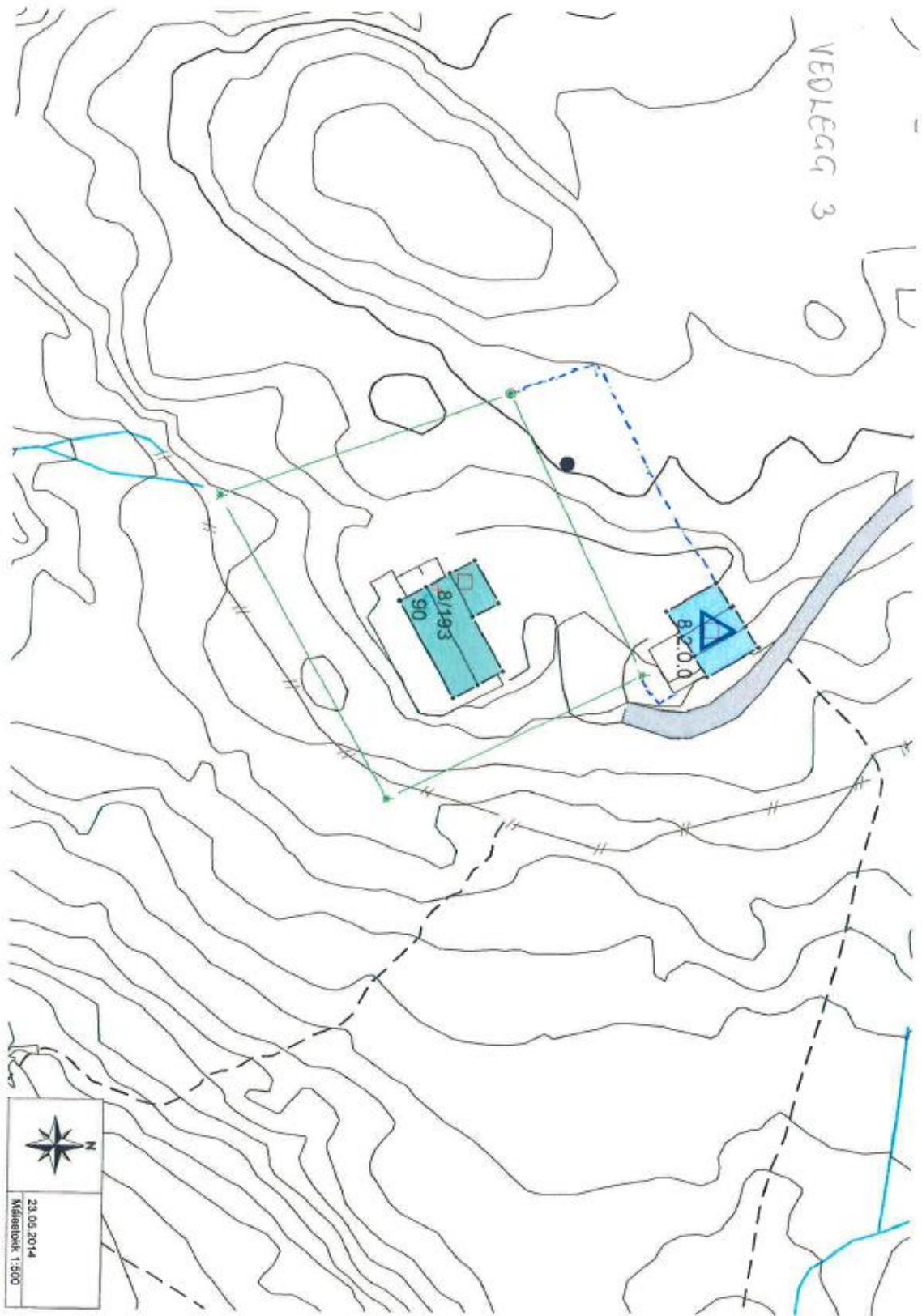
<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>					
Foretak/tiltakshaver Heidi E. Nabuta Egil Rye					
Kontaktperson, navn Egil Rye		E-post egil.rye@gmail.com		Telefon	Mobil 99690062
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)					

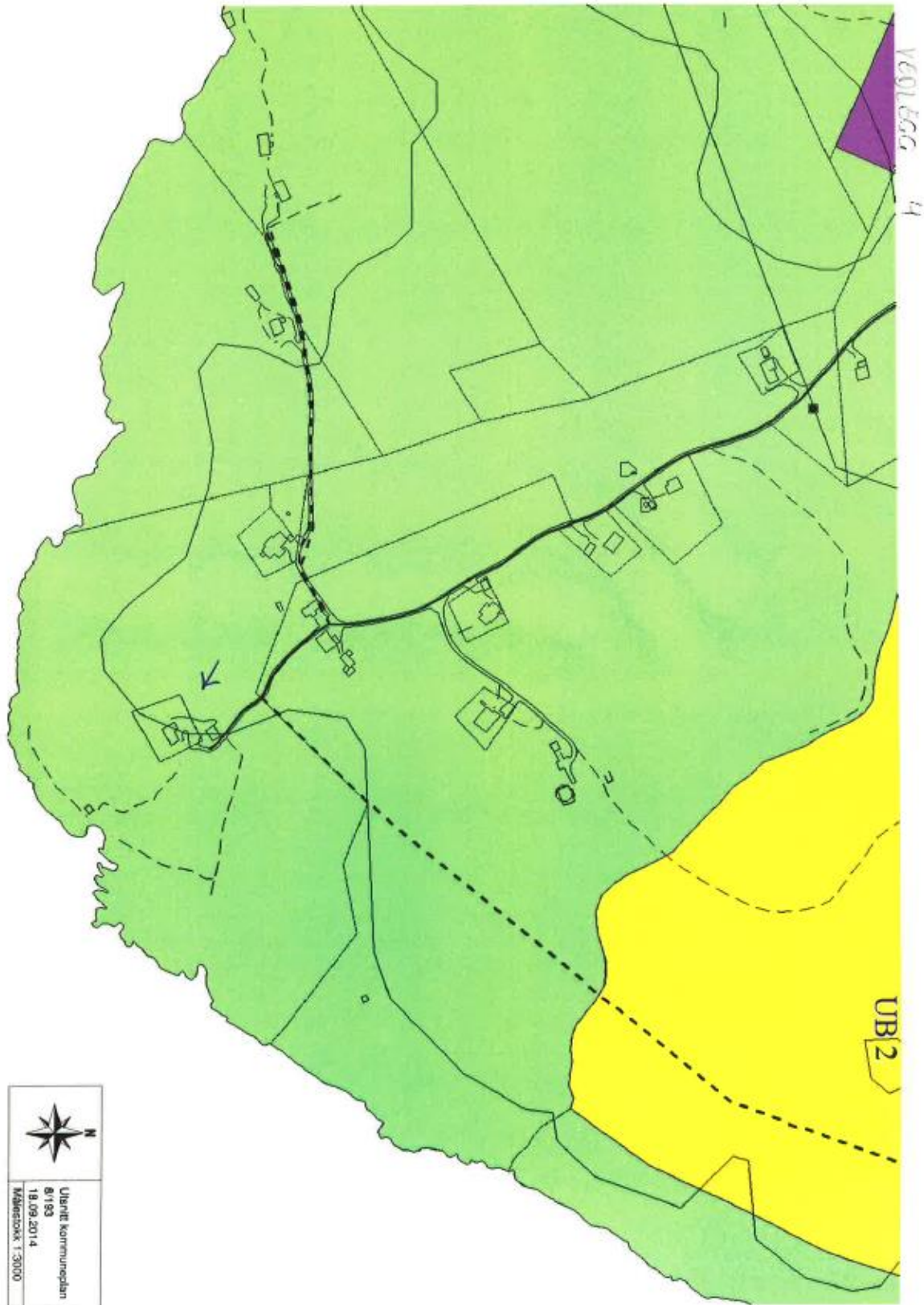
<b>Merknader sendes til</b>					
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.					
Navn Egil Rye		Postadresse Riiser Larsens vei 17			
Postnr.   Poststed 7020 TRONDHEIM		E-post egil.rye@gmail.com			

<b>Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet</b>				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	3-6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>					
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.					
Sted Froya		Dato 23.06.2014		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Heidi E. Nabuta Egil Rye Gjentas med bokk bokstaver HEIDI E. NABUTA EGIL RYE	








**Fylkesmannen i Sør-Trøndelag**

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

FRØYA KOMMUNE		Mottatt: 11/8-14
Dato: 8/193	Prnr: 4208/14	
Saksbehandler: SML	Jnr: 14/840-3	
Kategori:	Bevar:	

 Saksbehandler  
**Isabell Engvik Lykke**  
 Miljøvernavdeling

 Innvalgstelefon  
 73 19 92 24

 Vår dato  
**07.08.2014**  
 Deres dato  
**09.07.2014**

 Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2014/5625-421.3**  
 Deres ref.

 Frøya kommune  
 Postboks 152  
 7261 Sistranda

VEDLEGG 5

**Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - tiltak på eiendom på Flatval - Frøya 8/193**

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

**Miljøvern**

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra pbl § 1-8 for omdisponering fra fritidsbolig til bolig, riving av fritidsbolig, oppføring av ny bolig og fradeling av tilleggsareal.

Strandsonen

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (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.

Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Frøya kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, påpekes det 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 enkeltvis tiltak.

Det aktuelle tiltaket

Det søkes om å omdisponere en fritidsbolig til bolig og bygge ny bolig i et område avsatt til LNF i strandsonen. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Fylkesmannen påpeker videre at en bit-for-bit utbygging av strandsonen er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av den nylig vedtatte arealplanen og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.

Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og samordningsstab	Justis- og beredskapsavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling
						Telefaks 73 19 93 01

E-post: [fmslpostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmslpostmottak@fylkesmannen.no)Internett: [www.fylkesmannen.no/st](http://www.fylkesmannen.no/st)

Organisasjonsnummer: 974764

Frøya kommune har i sin kommuneplan gjort en god jobb med å differensiere strandsonen. Fylkesmannen åpnet i forbindelse med kommuneplanen for at deler av strandsonen kunne avsettes til utbyggingsformål. En forutsetning for at større arealer i strandsonen ble åpnet for bebyggelse var at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse.

Fylkesmannen viser til at vi i løpet av kort tid har mottatt to saker angående bygging av bolig i det samme området. Dette viser at det er et visst press på utbygging av boliger her. Fylkesmannen påpeker at det derfor er uheldig å behandle dette igjennom dispensasjon.

Fylkesmannen viser også til at Frøya kommune har masse hytter i strandsonen. Fylkesmannen påpeker at det vil være uheldig å åpne for en praksis der man gir tillatelse til omdisponering til bolig i strandsonen, da bolig ofte fører til tyngre bruk av området og også økt privatisering.

Med bakgrunn i momentene nevnt i de overforstående avsnittene mener Fylkesmannen at en tillatelse til omdisponering og bygging av bolig i denne saken vil kunne føre til presedens.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi tillatelse til tiltaket, og fraråder det omsøkte tiltaket og ber kommunen lokalisere boliger til områder avsatt i overordnet plan.

#### **Konklusjon**

Med bakgrunn i det ovenfornevnte fraråder Fylkesmannen at det gis tillatelse til det omsøkte tiltaket.

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

#### **Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven**

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

Med hilsen

Marit Lorvik (e.f)  
ass.miljøverndirektør

Isabell Engvik Lykke  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås    HER