

# BJERKAN STAV

ADVOKATFIRMA

Frøya kommune

Postboks 152

7261 SISTRANDA

**Sistranda, 30.09.2021**

Vår ref.: 388355/ 39892

E-post: ts@bjerkan-stav.no

Deres ref.:

## **Dispensasjonssøknad fra arealformål i kommunedel og byggegrense mot fylkesvei**

### **1. Innledning**

Vi representerer KN Eiendomsutvikling AS som har inngått avtale med samtlige grunneierne om kjøp og utnyttelse av et areal grensende til YX -stasjonen mellom Rabben og Nordhammervika. Arealet er i sameie mellom gnr. 19, bnr. 3, 7, 8, 19 og 20.

Eiendommen er lokalisert i et område som i kommunedelplan for Sistranda er regulert til LNF-formål

### **Bilag 1: Utsnitt av kommunedelplan**

I avtalen med samtlige grunneier i sameiet er det avtalt at KN Eiendomsutvikling AS gis fullmakt til å søke om dispensasjon for planering av parsellen og utføre planering av denne.

### **Bilag 2: Kopi av avtale med grunneiere**

Besøksadresse: Rådhusgata 8C, 7260 Sistranda, Norway  
Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway  
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA  
Tel: 73 80 22 80

Bankkonto: 8426 10 26359 Klientkonto: 8426 10 29439  
Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no  
Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no

KN Eiendomsutvikling AS er eiendomsselskapet til KN Entreprenør AS som har base på Frøya og er i en periode med vekst og utvikling. I 2020 oversteg omsetningen NOK 121 mill. Den ekspanderende utviklingen forutsetter tilgang på nye areal i fortsettelsen.

KN Eiendomsutvikling AS er også den største aksjonæren i YX Frøya AS som allerede har hatt forhåndskonferanse med Frøya kommune om utvidelse av bygningsmassen på den YX-stasjonen som grenser til den parsell det nå søkes om dispensasjon til. En slik utbygging vil medføre at parkeringsmuligheter forsvinner, da bygningsmassen vil ta større plass enn tidligere. Det er også et problem at biler tidvis parkerer på gang- og sykkelstien som går forbi stasjonsområdet.

Det tilgrensende arealet vil derfor egne seg ypperlig til f.eks. parkering og ladestasjoner knyttet til YX-stasjonen i tillegg til annen næringsvirksomhet.

## **2. Dispensasjon fra arealplanformål «LNF»**

Det søkes herved om dispensasjon fra planformålet LNF til planering av området. Arealet som søkes planert er på ca. 8,3 da med tillegg av en randsone på ca. 1,6 da.

**Bilag 3:** Kart over området

Årsaken til dette er at det i første omgang søkes om dispensasjon til planering av området, er at arealet i all hovedsak består av en fjellskrent som det bl.a. må gjøres noe med før YX-stasjonen bygges ut.

**Bilag 4:** Fotografi av området fra YX-tomta

**Bilag 5:** Fotografi av området mot fylkesvei

Topografien i området tilsier at det vil ta en del tid å ta ut massene i området slik at arealet kommer på nivå med tilgrensende næringsareal og vei/gang-sykkel sti. Som det fremgår grenser dette arealet til YX-tomta hvor bygningsmassen nå skal utvides. Det er derfor av avgjørende betydning at en får begynt med å planere terrenget nå før bygning settes opp.

Årsaken til dette er at den nye bygningen vil bli plassert få meter fra bergknausene, noe som vil medføre store utfordringer med å ta disse ned i ettertid.

Parallelt vil det startes opp et reguleringsplanarbeid med tanke på den fremtidige utnyttelsen av området. Dersom planeringsarbeidet først skal startes opp etter at en reguleringsplanprosess er ferdigstilt vil det ta flere år før området blir operativt. På denne måten forsøker tiltakshaver hensynta utviklingen av YX-tomta og i tillegg forsere denne prosessen slik at det skal være mulighet for å ta området i bruk til planlagt formål når reguleringsplanen er vedtatt.

### **2.1 Tiltaket kan ikke sies å vesentlig tilsidesette hensynene bak arealformålet**

Pr. i dag er dette området mer eller mindre utilgjengelig ettersom det i hovedsak består av et bergområde som avsluttes med en bratt skjæring mot veien og næringsområdet. Gjenværende vegetasjon i området er sterkt merket av uttaket av Siktagran siste vinter. En planering av området vil gjøre det aktuelle arealet mer tilgjengelig i tillegg til at det bakenforliggende areal åpnes mer opp ved at det vil foretas trapping mot bakenforliggende terreng.

På grunn av topografien og beliggenheten er ikke arealet i dag i bruk verken til landbruk eller friluftformål. Naturverdien må også anses å være vesentlig redusert ettersom det meste av vegetasjonen er tatt ut og området er sterkt merket av dette inngrepet. I reguleringsplanen vil det detaljert bli beskrevet hvordan trapping mellom det planerte areal og bakarealet skal utføres, samt ha forslag til grøntstruktur. Trapping mot bakarealet vil utføres på en slik måte at det resterende areal vil bli mye mer tilgjengelig enn dagens bratte bergvegg.

Med utgangspunktet i det ovennevnte kan vi ikke se at tiltaket hverken vesentlig påvirker noen av nevnte interessene eller tilsidesetter hensynene bak arealformålet.

### **2.2 De samfunnsmessige fordelene er klart større enn ulempene ved gjennomføring av tiltaket**

Dispensasjon vil tilrettelegge for bedriftens mulighet for å kunne utvikle seg videre og tilrettelegge for både nye areal til utvidelse av egen virksomhet og en fornuftig utvikling av

deleide selskap som YX-stasjonen. Det vil dermed gi et bedre utgangspunkt for videre eksistens på Frøya for flere bedrifter ved at en kan få en mulighet for mye raskere tilgang på nødvendig areal og fremstår derfor som klart å være i allmennhetens interesse. Skal det bygges ut nødvendig tiltrengt infrastruktur til den voksende e-bilparken i tide, må det kanskje gjennomføres enkelte slik tiltak for at det grønne skifte skal kunne skje raskt nok.

Tilrettelegging for denne typen tilbud vil tilfredsstille en etterspørsel både fra lokalbefolkning og de stadig flere tilreisende.

Det må være i samfunnets interesse at også næringslivet tar ansvar for å dekke behovet for ny infrastruktur i forbindelse med det grønne skifte.

En tillatelse vil gi flere bedrifter i sterk vekst utviklingsmuligheter og positive fremtidsutsikter. Dette forstås som også å være positivt for samfunnet for øvrig, da positive fremtidsutsikter skaper grobunn og grunnlag for å fortsette driften.

Rent generelt anses det å tilrettelegge for et variert næringsliv og ivaretagelse av arbeidsplasser i kommunen å være i samfunnets interesse.

På ovennevnte bakgrunn, områdets karakter og den spesielle topografien er det derfor tiltakshavers oppfatning at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket vil klart overstige ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### **3. Dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei og gang-/sykkelsti**

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei og sykkelsti dersom det vurderes som nødvendig.

Det er ønskelig at området planeres ned til samme kote som omkringliggende arealer, dvs. parkeringsareal ved YX-stasjonen og fylkesvei. Tiltaket er ikke et en bygning eller liknende som kan medføre utfordringer i forhold til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov for videre utvikling av veien og en er derfor usikker på om dette inngår som en del av de tiltakene de må søkes om dispensasjon for.

Tiltaket tilfører ikke landskapet en oppbygning i form av en bygning eller liknende, men derimot en nedtaking av området slik at trafikksikkerheten blir bedret ved bedre sikt, lettere vedlikehold og planert areal i tilfelle videre utvikling av veien. Dersom dispensasjon vurderes som nødvendig vil ovennevnte argumenter anføres som grunnlag for at det kan gis dispensasjon da hensynene bak regelen ikke blir til side satt, men heller forbedret. Tiltakshaver har videre en reell interesse av å få dispensasjon, da flytting av tiltaket utenfor byggegrensen ikke vil være hensiktsmessig.

Fordelene med en dispensasjon vil derfor klart være større enn ulempene.

Dersom dispensasjonssøknaden vurderes dit at den skal avgjøres av fylkeskommune/vegvesen bes denne del av søknaden oversendes rett etat.

For å få dette til vil det inngås en dialog med fylkeskommunen/veivesenet om tillatelse til å planere og evt. erverve den lille delen av bergskrenten som ligger som en del av veiarealet på gnr. 1714, bnr. 8. Ved en dispensasjon bes det om at for den del av arealet som tilhører gnr. 1714 bnr. 8 gis under forbehold om at dette privatrettslige forholdet blir avklart.

#### 4. Avsluttende merknader

Nabovarslene ble sendt 30.09.2011, evt. merknader ettersendes til kommunen fortløpende.

**Bilag 6:** Opplysninger gitt i nabovarsel

**Bilag 7:** Kvittering for nabovarsel

Frøya kommune anses som nabovarslet ved innsendelse av denne søknad.

Deres snarlige behandling av dispensasjonssøknaden imøteses.

Med hilsen  
Bjerkan Stav Advokatfirma AS



Terje Svendsen  
advokat

U

## KJØPEKONTRAKT

### Selger:

Eirik Nordgård Strupstad , fnr. ....,eier av gnr. 19, bnr. 3 i Frøya kommune  
Henriette Bye Sletvold, fnr..... eier av gnr. 19, bnr. 3 i Frøya kommune  
Arne Petter Rabben, fnr.....eier av gnr. 19, bnr. 7 i Frøya kommune  
Johan Asle Rabben, fnr. ....eier av gnr. 19, bnr. 7 i Frøya kommune  
Kjetil Rabben, fnr.....eier av gnr. 19, bnr. 7 i Frøya kommune  
Toril Rabben Ervik, fnr..... eier av gnr. 19, bnr. 7 i Frøya kommune  
Betty Rabben, fnr..... eier av gnr. 19, bnr. 8 i Frøya kommune  
Hadi ~~Eirik Aslak~~ Rabben, fnr.....eier av gnr. 19, bnr. 19 i Frøya kommune  
Frode Rabben, fnr.....eier av gnr. 19, bnr. 19 i Frøya kommune  
Terje Ørnulf Korsnes, fnr. ....eier av gnr. 19, bnr. 20 i Frøya kommune

### Kjøper:

KN Eiendomsutvikling AS , Adresse: Nordfrøyveien 213, 7260 SISTRANDA  
org. nr. 915 781 373.

#### 1. Overdragelsen omfatter.

Overdragelsen omfatter parsell av uregistrert jordsameiet tilhørende gnr. 19. bnr. 3, 7, 8, 19 og 20 i Frøya kommune. Selgerne er eier av <sup>8,3</sup> samtlige andeler av denne eiendommen. Størrelsen på det areal som overdras er på ca. 4 da. og fremgår av vedlagte kartskisse. Selger godtar imidlertid mindre avvik fra kartskissen. Endelig avregning mellom partene skjer iht. faktisk ervervet areal slik det vil fremgå av fremtidig matrikkelbrev.

#### 2. Kjøpesum og betaling.

Kjøpesummen er fastlagt til kr. ....,- pr. kvm. Oppgjør skjer iht. faktisk ervervet areal iht. matrikkelbrev og betaling foretas ved overlevering av heftelsesfritt skjøte etter at forutsetningene i denne avtale pkt. 5 er oppfylt. Dersom ikke annet er fastsatt fordeles kjøpesummen mellom de forskjellige eiendommene i forhold til tidligere skyldmark og internt mellom eierne av hver eiendom iht. eierandel.

Kjøper betaler alle offentlige avgifter/gebyr i forbindelse med fradeling av tomten, oppmåling, samt kostnader til regulering og tinglysing og for utgifter nødvendig bistand til å få dette gjennomført.

### 3. Overtakelse/andre bestemmelser.

Kjøper overtar eiendommene ved overlevering av heftelsesfritt skjøte etter at forbeholdene som fremgår av pkt. 5 i denne avtale er oppfylt. Det er selgers ansvar å slette evt. økonomiske heftelser på eiendommen før skjøte tinglyses.

Kjøper gis ugjenkallelig fullmakt til å utarbeide reguleringsplan eller søknad om dispensasjon for planering av parsellen, samt utnyttelse av den til forretning-/næringsformål, samt å levere søknad om deling, matrikulering og oppmåling av eiendommen og alle andre forhold som anses som nødvendig for å få opparbeidet og fradelt parsellen til ønsket formål.

Kjøper gis videre ugjenkallelig rett etter innvilget søknad til å planere området til samme nivå som omkringliggende vei, gang- og sykkelvei, næringsområde. I

### 4. Reguleringsbestemmelser/offentlige pålegg.

Selger er ikke kjent med at det foreligger offentlige pålegg eller privatrettslige avtaler knyttet til denne parsellen av eiendommen som ikke er utført/oppfylt.

### 5. Særlige bestemmelser

Det er også en forutsetning for avtalen av parsellen blir fradelt og matrikulert som egen eiendom, samt at kjøper blir eiere av parsellen.

Selger forplikter seg til å ikke disponere over denne delen av sin eiendom i strid med denne avtale inntil det er avklart om salget gjennomføres.

Det tinglyses en vardt for selgers eiendommer over det areal som fradeles

Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted. Hitra.....

Dato: 19/9 - 2021

Kevin Nordbøtn  
for KN Eiendomsutvikling AS

Som selger:

Sted. Hitra.....

Dato: 19/9 - 2021

Heidi Rabben  
Frøde Rabben

Vedlegg:  
Kartskisse over parsell datert .....



Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted.....Sistranda.....

Dato: 12/9-2021

Kevin Dordelt  
for KN Eiendomsutvikling AS

Som selger:

Sted.....Trondheim.....

Dato: 12/9-2021

Betty Rabben  
-----  
-----  
-----

Vedlegg:

Kartskisse over parsell datert .....

Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konsesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konsesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted. Sistranda

Dato: 12/9 2021

Som selger:

Sted. 172

Dato: 12/09 2021

Hevon Jordbørn

for KN Eiendomsutvikling AS

-----  
 -----  
 -----  
 -----

Vedlegg:

Kartskisse over parsell datert .....

Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted... Sistranda...

Dato: 13/9-2021

Karen Lindseth

for KN Eiendomsutvikling AS

Som selger:

Sted... Sistranda...

Dato: 13/09 2021

Tom Rønnen Engvik  
Johan-Arild Rabben  
Anne Petter Rabben

Vedlegg:  
Kartskisse over parsell datert .....

Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted Sistranda

Dato: 12/9-2021

Kevin Nordbøtn  
for KN Eiendomsutvikling AS

Som selger:

Sted Eivik N. Skapstøl

Dato 12/09-2021

Hennette Bye Sletvold

-----  
-----  
-----

Vedlegg:

Kartskisse over parsell datert .....

Kjøper får vederlagsfri rett til å etablere og vedlikeholde vei, vann, kloakk, fiber og annen infrastruktur over den gjenværende del av det uregistrerte sameie i den grad det er nødvendig for utbygging av området.

**6. Konesjon.**

Selger plikter å medvirke til at søknad om konesjon blir innsendt snarest mulig etter at parsellen er fradelt.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses og kostnader i den forbindelse bæres av kjøper.

**8. Antall eksemplarer.**

Nærværende kontrakt er utferdiget med et eksemplar til hver av partene.

Som kjøper:

Sted... Sjøstranda .....

Dato: 20/9-2021

Kecan Jordbotn

for KN Eiendomsutvikling AS

Som selger:

Sted... Trondheim .....

Dato: 14/9-2021

Kjell Rabben

Vedlegg:

Kartskisse over parsell datert .....

19/3, 7-8, 19-20

120,32 m

Areal 8 290,93 m<sup>2</sup> Omkrets: 374,55 m

78,93 m

19/30

Norddrysveien

19/14

83,60 m

81,63 m

1714/6

Nordhøyveien

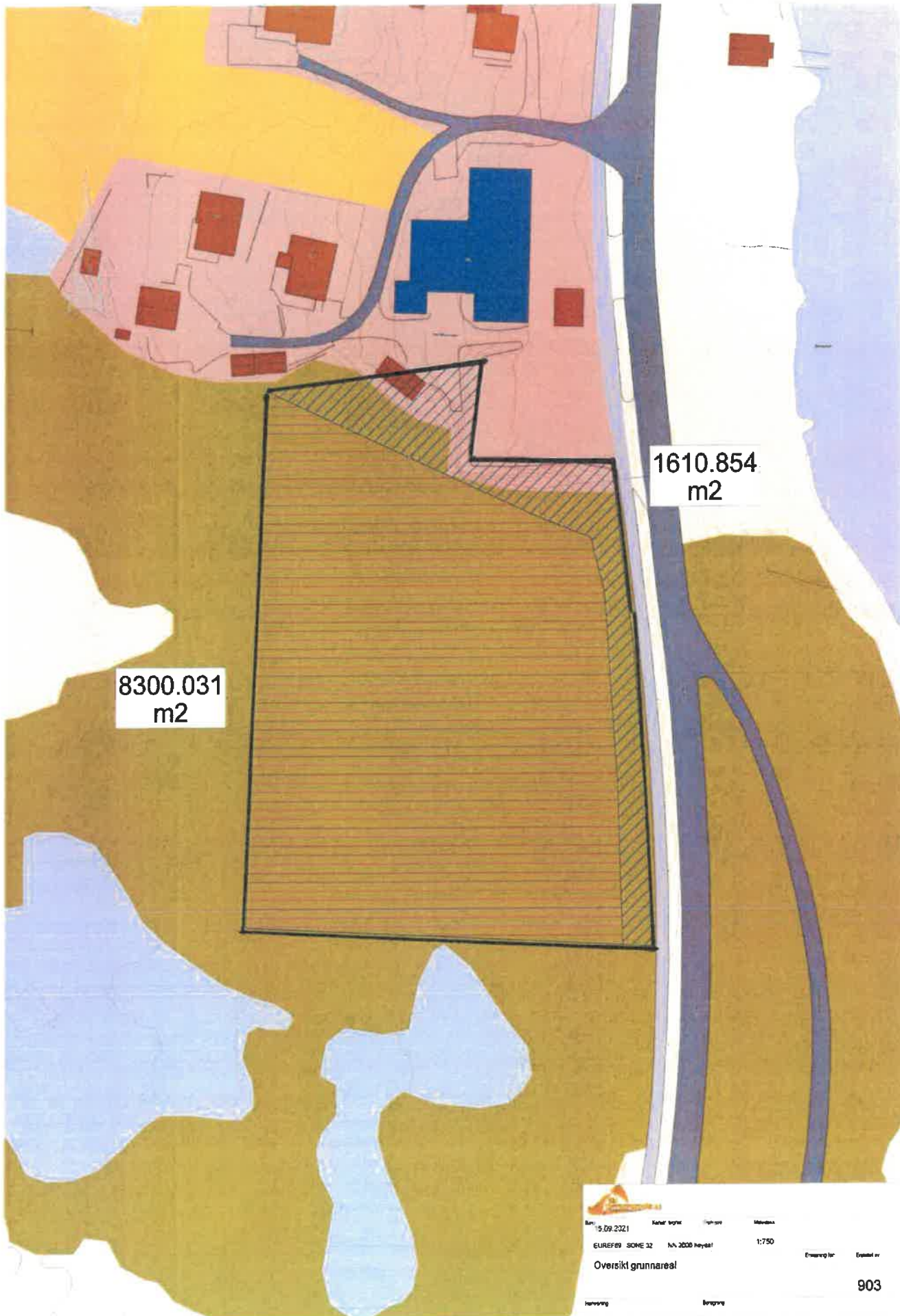
19/56

Eprauket

19/3

Flarberget






**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

 (Gjenpart av nabovarsel)  
 Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
19	3 m/flr				7260	Sistranda
Eier/fester				Kommune		
Eirik Nordgård Strupstad m/fler.				Frøya kommune		

Det varsles herved om						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale verktøker	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B		

Arealdisponering			
Satt kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Betyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Eventuelt andre planer
Navn på plan			
Kommuneplanens arealdel 5014201809 <i>Kommunedelplan for Sistranda</i>			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Disp. fra kommuneplanens arealdel og byggegrense til fylkesvei for planering av område.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Kn Eiendomsutvikling AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Kevin Nordbotn	kevin@kn-entreprenor.no		97548920
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn		Postadresse	
Kn Eiendomsutvikling AS v/Kevin Nordbotn		Nordfrøyveien 213	
Postnr.	Poststed	E-post	
7260	Sistranda	kevin@kn-entreprenor.no	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
Sistranda	29/9-21	<i>X Kevin Nordbotn</i>
		Gjentas med blokkbokstaver
		Kevin Nordbotn



# Saksprotokoll

**Utvalg:** Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester  
**Møtedato:** 18.11.2021  
**Sak:** 104/21

**Arkivsak:** 21/2317

## SAKSPROTOKOLL - GNR 19 BNR 14/ 3, 7, 8, 19 OG 20 DISPENSASJONSSØKNAD MASSEUTTAK/ PLANERING AV EIENDOM

### Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra planformål «LNFR» og «Grønnstruktur» for planering/masseuttak på gnr. 19, bnr. 3,7,8,19 og 20 som omsøkt.
2. Dispensasjonen gis på vilkår om at Trøndelag Fylkeskommune gir dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei.
3. Det skal ikke opprettes ny avkjørsel fra fylkesveien, men benytte eksisterende av-/påkørsel fra 1714/8 til 19/45 og 19/14.
4. Dispensasjonen gis på vilkår om at tiltakshaver og hjemmelshaver av eiendom 1714/8, Trøndelag fylkeskommune, kommer til enighet om de privatrettslige forholdene rundt ervervelse av en del av denne eiendommen eller det foreligger tillatelse fra hjemmelshaver til tiltaket.
5. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilkårene for å gi dispensasjon er vurdert oppfylt oppfylt, jfr. § 19-2.
6. Er ikke tiltaket igangsatt innen tre år etter vedtaksdato, eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

Enstemmig.

### Behandling:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenesters behandling i møte 18.11.21:

Rep. Nils Jørgen Karlsen ba om vurdering av sin habilitet da han sitter i arbeidsgruppen og er saksbehandler i saken.

Rep. Nils Jørgen Karlsen ble enstemmig vurdert inhabil.

Postadresse:  
7260 SISTRANDA

Besøksadresse:  
Rådhusgata 25  
SISTRANDA

Telefon:  
Telefaks:

# Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2



22.11.2021 12:22:35 AR455974475

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 2317

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
19	3	0	0
<b>Bygningsnummer</b>	<b>Bolignummer</b>		

**Kommune** Frøya

**Adresse** ,

### DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Hele tiltaket

### UNDERSKRIFT

<b>Foretak</b>	KN ENTREPRENØR AS
<b>Kontaktperson</b>	Kevin Nordbotn
<b>Telefonnummer</b>	
<b>Mobilnummer</b>	97548920
<b>E-postadresse</b>	kevin@kn-entreprenor.no

### SIGNERT AV

ARD KEVIN NORDBOTN på vegne av KN ENTREPRENØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.11.2021 12:22:35 AR455974475



# Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 2317

Versjonsnr.: 3

## Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
19	3	0	0

Kommune

Adresse ,

# Oversikt over ansvarsfordeling

## ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjektering av uttak masser	1	990944377 KN ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad, 22.11.2021 Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>

## ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Grunnarbeider og landskapsutforming	2	990944377 KN ENTREPRENØR AS	Ferdigattest, 22.11.2021	<input checked="" type="checkbox"/>
UTF	Rensk, boring og sprenging	2	990944377 KN ENTREPRENØR AS	Ferdigattest, 22.11.2021	<input checked="" type="checkbox"/>

## Ansvarlig søker

Navn KN ENTREPRENØR AS  
Organisasjonsnummer 990944377  
Tiltaksklasse 1

*Signert av*

ARD KEVIN NORDBOTN på vegne av KN ENTREPRENØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn



Filvedlegg:

Tilleggsareal alt 2.jpg

ErklæringOmAnsvarsrett\_Projektering\_PVUTEAR\_990944377\_KN ENTREPRENØR AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett\_Utførelse\_ULANDSKU\_990944377\_KN ENTREPRENØR AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett\_Utførelse\_UVEGRU\_990944377\_KN ENTREPRENØR AS.pdf



KN ENTREPRENØR AS  
Nordfrøyveien 213  
7260 SISTRANDA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00194-14	Aimée Leistad	03.12.2021

## Melding om delegert vedtak Gnr 19 Bnr 3, 7, 8, 19 og 20, igangsettingstillatelse planering/masseuttak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 19 / 3 / 0 / 0  
Søker: KN ENTREPRENØR AS  
Tiltakshaver: BJERKAN STAV ADVOKATFIRMA AS

### Vedtak

Søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn er mottatt her 22.november 2021. Mangelbrev ble oversendt 30.november 2021 og supplerende dokumentasjon ble mottatt her 3.desember 2021.

### Rettsgrunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

### VEDTAK OG VILKÅR:

I medhold av pbl. §§ 20-3, jfr. 20-1 bokstav k og i, i samsvar med søknad, gis det igangsettingstillatelse til planering/masseuttak/sprenging på følgende vilkår:

1. Det skal ikke settes i gang tiltak over byggegrensen mot gang- og sykkelveien/ fylkesveien før det foreligger dispensasjon fra byggegrensen gitt av Trøndelag fylkeskommune. Når dette foreligger skal det oversendes kommunen.
2. Det skal ikke settes i gang tiltak på eiendom med gnr. 1714, bnr. 8 før det foreligger erklæring fra hjemmelshaver om at dette tillates. Når dette foreligger skal det oversendes kommunen.

### Planstatus:

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel (planid: 1620201508) og befinner seg i et området som er avsatt til LNFR og grønnstruktur.

Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet fastsatt i plan og dette utløser krav om dispensasjonsbehandling. Det er gitt dispensasjon fra arealformål «LNFR» og «Grønnstruktur» i vedtak av 18.november 2021 fattet av Planutvalget. (Saksnr. 21/2317)

### Nabovarsel:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. pbl. § 21-3 i forbindelse med dispensasjonssøknaden. Det er innkommet merknader, men disse er svart ut/behandlet i dispensasjonssaken.





**Annen myndighet:**

Tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra Trøndelag fylkeskommune jfr. SAK10 § 6-2)..

Kommunen har ikke mottatt tillatelse eller samtykke fra Trøndelag fylkeskommune. Kommunen stiller som vilkår at tiltaket ikke kan settes i gang over byggegrensen mot vei eller på eiendom 1714/8 før dette foreligger.

Det er tiltakshavers ansvar at nødvendig samtykke/tillatelse foreligger.

**GEBYRER OG ALMINNELIGE BESTEMMELSER:****Ferdigattest:**

**Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10. Dersom tiltaket tas i bruk uten nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan dette medføre sanksjoner iht. pbl. kap. 32.**

**Gebyrer og avgifter**

Gebyrer og avgifter faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

**Bortfall av tillatelse:**

Alt arbeid må igangsettes senest tre år etter at tillatelsen er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn to år, jfr. pbl. § 21-9. Fristen forlenges ikke.

**Myndighet:**

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester

***Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse saksnr.: BYGG-21/00194 benyttes.***

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for tekniske og allmenne tjenester for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

**Rett til innsyn:**

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.

<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

**Har du spørsmål?**

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf. 72 46 32 00 eller e-post:

[postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no)

Med hilsen

Aimée Leistad  
Fagleder byggesak

Kitt Julie Hansen  
Virksomhetsleder Plan, Miljø og Forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Fra:** Kitt Julie Hansen  
**Sendt:** 10. desember 2021 08:43  
**Til:** Aimée Leistad  
**Emne:** VS: Saksnr. 104/21 - gnr. 19 bnr. 14,3,7,8,19 og 20 - Manglende høring - dispensasjon for masseuttak/planering  
**Vedlegg:** \_BYGG-21\_00194-14 Melding om delegert vedtak Gnr 19 Bnr 3, 7, 8, 19 og 20, igangsettingstillatel 204728\_2\_1.PDF; Dispensasjon.pdf

Ber om at dette legges på saken.

*Mvh Kitt*

**Fra:** Kitt Julie Hansen  
**Sendt:** 10. desember 2021 08:43  
**Til:** 'sftlpost@statsforvalteren.no' <[sftlpost@statsforvalteren.no](mailto:sftlpost@statsforvalteren.no)>  
**Kopi:** Nils Jørgen Karlsen <[Nils.Karlsen@froya.kommune.no](mailto:Nils.Karlsen@froya.kommune.no)>; 'Waagø-Hansen, Anne' <[anwha@statsforvalteren.no](mailto:anwha@statsforvalteren.no)>  
**Emne:** SV: Saksnr. 104/21 - gnr. 19 bnr. 14,3,7,8,19 og 20 - Manglende høring - dispensasjon for masseuttak/planering

Området (Rabbaheia) som masseuttaket og planeringen skal foregå på er tidligere hørt to ganger: KPA vedtatt i 2019 og varsel/oppstart av KPA 2021. Av den grunn har vi antatt at området var ferdig avklart og ikke hadde behov for ny høring. Utbygger og kommunen skal i fellesskap utarbeide detaljreguleringsplan for området. Årsaken til at dette ble håndtert som dispensasjon nå var at utbygger skal starte utbygging/renovering av eksisterende bygningsmasse på nabotomt (mot nord) og var avhengig av å «komme til». Nærmere beskrivelse framgår av saksframlegg.

Vedlagt følger både dispensasjonsbehandling og vedtak om igangsetting. Av hensyn til tiltakshaver bes det om snarlig tilbakemelding og veien videre.

Vennlig hilsen  
Frøya kommune

*Kitt Julie Hansen*

Virksomhetsleder Plan, Miljø og Forvaltning

Direkte: 413 34 472  
Sentalbord: 72 46 32 00

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

**Fra:** Waagø-Hansen, Anne [<mailto:anwha@statsforvalteren.no>]  
**Sendt:** 8. desember 2021 15:40  
**Til:** Postmottak <[postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no)>  
**Kopi:** Nils Jørgen Karlsen <[Nils.Karlsen@froya.kommune.no](mailto:Nils.Karlsen@froya.kommune.no)>; Kitt Julie Hansen <[KittJulie.Hansen@froya.kommune.no](mailto:KittJulie.Hansen@froya.kommune.no)>  
**Emne:** Saksnr. 104/21 - gnr. 19 bnr. 14,3,7,8,19 og 20 - Manglende høring - dispensasjon for masseuttak/planering

Hei

Vi er gjort kjent med at det er innvilget dispensasjon for masseuttak/planering på eiendom gnr. 19 bnr. 14,3,7,8,19 og 20.

Søknad om dispensasjon har ikke vært på høring hos oss og vi ber derfor om å få oversendt saken slik at vi kan gi en uttalelse til saken.

Vi minner om at manglende oversendelse av saken for høringsuttalelse er å regne som saksbehandlingsfeil og kan medføre at vedtaket som er fattet blir kjent ugyldig, jf. fvl. § 41.

Med vennlig hilsen

**Anne Waagø-Hansen**  
seniorrådgiver



**Statsforvalteren i Trøndelag**

**Trøndelagen Statehøytoje**

Telefon: 73 19 92 77

E-post: [anwha@statsforvalteren.no](mailto:anwha@statsforvalteren.no)

Web: [www.statsforvalteren.no/tl](http://www.statsforvalteren.no/tl)



Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 SISTRANDA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Vegar Christoffersen Walsø, 73199262

## Klage – Dispensasjon fra kommuneplan - masseuttak - planering - Rabbaheia - Frøya 19/14 - 3 - 7 - 8 - 19 og 20

Statsforvalteren viser til Frøya kommunes oversendelse av 10.12.2021 med melding om vedtak fattet i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 18.11.2021 sak 104/21. I oversendelsen underrettes Statsforvalteren om at Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 19-1 jfr. § 19-2. Vilkårene for å gi dispensasjon er vurdert oppfylt, jfr. § 19-2.

Det ble søkt om dispensasjon fra arealformålene «LNRF» og «Grønnstruktur» i kommunedelplanen for Sistranda (planid: 620201508), for planering/ masseuttak på tomt med gnr. 19, bnr. 3,7,8,19 og 20.

Formålet med massetak/planering er å klargjøre tomten til parkeringsplass, ladestasjon for elbil, i forbindelse med utvidelse av YX-stasjonen på gnr. 19, bnr. 14/41 og 45, samt annen mulig næringsvirksomhet på omsøkte tomt. Tiltaket er en del av en planlagt reguleringsplan i samarbeid med Frøya kommune, hvor en større del av området skal reguleres til næringsformål (ikke industri). Denne reguleringsplanen er i tidlig planleggingsfase og det er ukjent når den vil være slutført. Søker har behov for å klargjøre et område nå med i forbindelse med en planlagt utvidelse av eksisterende YX-stasjon. Omsøkte tiltak har en størrelse på ca 8,3 da.

Området der det er gitt dispensasjon for masseuttak/planering er i gjeldende plan avsatt til «LNRF» og «Grønnstruktur» og ligger i nærhet til næringsvirksomhet og boliger. Dispensasjonssøknaden ble ikke sendt til Statsforvalteren på høring. Dette er saksbehandlingsfeil jf. Plan- og bygningsloven § 19-1.

Det ble søkt om dispensasjon for masseuttak og planering. Dette er aktivitet som kan genere en del støy og støv.

I slike saker må det stilles vilkår om bygge- og anleggsstøy, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) kapittel 6. Dersom bygge- og anleggsaktiviteten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4 i retningslinjene. Dersom støygrensene i tabell 5 ikke kan overholdes, gjelder anbefalingen



om varsling som beskrevet i kapittel 6.3. Avvik bør bare tillates for kortvarig anleggsaktivitet inntil 2 uker, og støygrensene bør ikke heves med mer enn 5 dB.

Videre må det stilles vilkår om luftkvalitet, jf. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Retningslinjene i kapittel 6.1 og 6.2 for luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet skal gi føringer for kommunenes arbeid med reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelser etter plan- og bygningsloven. Omfanget av støvgenererende aktiviteter og behovet for avbøtende tiltak må vurderes.

Dersom vi hadde fått dispensasjonen på høring hadde vi også påpekt at overskytende jord- og steinmasser (overskuddsmasser) som oppstår i forbindelse med anleggsarbeider, regnes som næringsavfall, selv om massene ikke er forurenset av helse- eller miljøfarlige stoffer. I følge forurensningsloven § 32 skal næringsavfall leveres til godkjent mottak, såfremt det ikke kan gjenvinnes. Med godkjent mottak menes anlegg som har tillatelse etter forurensningsloven. Eventuell gjenvinning (gjenbruk) av masser skal vurderes, jf. Veileder M-1243. Det bør stilles vilkår om dette.

Videre kan det på flyfoto se ut som det vokser sitkagran i det aktuelle området. Sitkagran er en art med høy økologisk risiko, og er på lista over arter som krever tillatelse for utsetting etter forskrift om fremmede organismer § 11. Ved behov for deponering eller mellomlagring av masse, må det utvises stor forsiktighet for å unngå spredning av arten. Det bør stilles vilkår om at masser som kan være infisert med frø eller plantedeler skal leveres til godkjent mottak.

### **Konklusjon**

Det er uheldig at det gis dispensasjon til aktivitet som kan generere støy og støv så nært inntil etablerte boliger uten at temaene er vurdert og det ikke settes vilkår for dispensasjonen. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet påklager vedtaket på grunn av manglende vurdering av støy og luftkvalitet og på grunn av manglende vilkår for dispensasjonen.

Med hilsen

Line Lund Fjellvær (e.f.)  
direktør  
Klima- og miljøavdelingen

Vegar Christoffersen Walsø  
seniorrådgiver  
Klima- og miljøavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



## Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

31.01.2022

Vår ref:

2022/902

Deres dato:

19.01.2022

Deres ref:

21/2317

Frøya kommune  
Postboks 152  
7261 SISTRANDA

### Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for planering / masseuttak på tomt - Frøya 19/3 - 7 - 8 - 19 - 20 og 14

*Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttalelser oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.*

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

#### Bakgrunn

Det søkes dispensasjon for planering/masseuttak.

#### Dispensasjonsadgangen

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

#### Uttalelse fra fagavdelingene

##### Landbruk

Det søkes dispensasjon for planering/masseuttak. I forbindelse med rulleringen av tematisk arealplan for næring er omsøkte område tatt inn som nytt næringsområde, og tiltaket er en del av planlagt reguleringsplan hvor området skal reguleres til næringsområde. Statsforvalteren som landbruksmyndighet har med bakgrunn i nasjonale og regionale landbruksinteresser ingen avgjørende merknader til tiltaket.

E-postadresse:  
[sft\(post@statsforvalteren.no](mailto:sft(post@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Postboks 2600  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Strandveien 38, Steinkjer  
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00  
[www.statsforvalteren.no/tl](http://www.statsforvalteren.no/tl)  
Org.nr. 974 764 350



### Klima og miljø

Overskuddsmasser fra tiltaket skal gjenbrukes til utfylling i et annet område, og denne er godkjent.

Det går fram av oversendelsen at sitkagran i området er fjernet, noe som er svært positivt. Likevel må det utvises forsiktighet ved eventuell gjenbruk eller deponering av masser fra tiltaksområdet utenfor området. Erfaring viser at det i områder hvor det er tatt ut sitkagran kan være en stor frøbank i Jordsmonnet. Frøene kan spire både på stedet og dersom masse flyttes. Sitkagran er en art med høy økologisk risiko, og er på lista over arter som krever tillatelse for utsetting etter forskrift om fremmede organismer § 11. Ved behov for deponering eller mellomlagring av masse, må det utvises stor forsiktighet for å unngå spredning av arten. Det bør stilles vilkår om at masser som kan være infisert med frø skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tiltaksområdet.

### Helse og omsorg og Klima og miljø

Statsforvalteren klaget 22.12.2021 på at det ble gitt dispensasjon. Saken var ikke sendt til Statsforvalteren som sektormyndighet. Det var særlig ulemper for naboer som følge av støy og støv som var tema.

Det er nå oppgitt at eventuell dispensasjon vil bli gitt med vilkår om at retningslinjene for støy og luftkvalitet skal overholdes. Konkret betyr det at T-1442/2021 og T-1520 må omtales i formuleringen av vilkår, og for tydelighet og forutsigbarhet bør det også oppgis hvilke tabeller og kapitler som skal overholdes, jf. innholdet i klagen. Det er tabeller og kapitler som omtaler grenseverdier i bygge- og anleggsfasen, samt kapitler som omtaler prosess for dialog og avbøtende tiltak, som er relevante.

For å sikre at krav til støy og luftforurensning blir juridisk bindende, samt for å sikre at alle involverte er kjent med kravene, må det tas inn vilkår for dispensasjonen. Vilkårene må sikre at retningslinjene for støy og luftkvalitet (støv) overholdes.

Statsforvalteren **fraråder** at det blir gitt dispensasjon uten vilkår som beskrevet over, og vil vurdere å påklage et vedtak uten slike vilkår. Vi ber om å få vedtaket tilsendt.

Vi legger til grunn at det skal utarbeides en reguleringsplan for området før virksomheter etableres og/eller utvides, slik at blant annet støy og luftforurensning blir ivaretatt også i driftsfase.

### Helse og omsorg

Av saken fremgår konflikt med gang- og sykkelvei, og det bør være et vilkår at det utarbeides en plan for arbeidet som beskriver tiltak for å sikre trafiksikkerhet.

### Samfunnsikkerhet

Ingen merknad

### **Konklusjon**

Statsforvalteren fraråder dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å få vedtaket tilsendt for å vurdere påklage.





Ved spørsmål til Statsforvalterens uttalelse, ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)  
seksjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25  
Landbruk: Anna Dybwad Alstad – 74 16 84 35  
Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER