

FRØYA KOMMUNE

FORMANNSKAPET		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 05.11.2019	Kl. 09:00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
170/19	19/2481 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT MØTE OG ORDINÆRT MØTE 23.10.19
171/19	19/2274 KOMMUNALT NÆRINGSFOND 2019 - SØKNAD SÆTERVÅGEN FISKEKAI PLANUTVALG
172/19	18/1168 KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK
173/19	19/1864 GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL - VEI
174/19	19/1928 GNR 9 BNR 28 DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VEI OG LNF
175/19	19/2162 GNR 16 BNR 20 DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGFORMÅL
176/19	19/2483 ORDFØRERS ORIENTERING
177/19	19/2482 RÅDMANNS ORIENTERING

Sistranda, 30.10.19

Kristin Furunes Strømskag
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: 05.11.2019	Arkivsaksnr: 19/2481	Sak nr: 170/19
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
170/19	Formannskapet	05.11.2019

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT MØTE OG ORDINÆRT MØTE 23.10.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra ekstraordinært møte og ordinært møte 23.10.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra ekstraordinært møte 23.10.19

Protokoll fra ordinært møte 23.10.19

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	19/2274	171/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Nils Jørgen Karlsen	223	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
171/19	Formannskapet	05.11.2019

KOMMUNALT NÆRINGSFOND 2019 - SØKNAD SÆTERVÅGEN FISKEKAI

Forslag til vedtak:

- Det tildeles et tilskudd på 70.000 kr til Seashell AS
- Tilskuddet finansieres over kommunalt næringsfond

Vedlegg:

Søknad fra Seashell, datert 23.09.2019
 Bilder av tiltaket, kopi av faktura

Saksopplysninger:

Det er mottatt søknad fra Seashell AS, på vegne av dem selv og Trond Iversen AS. Tiltaket anses som en investering som kommer alle brukere i Sætervågen til gode.

Etter utbyggingen av Sætervågen Fiskerihavn, har aktiviteten økt betydelig. Seashell, som allerede var etablert der, har fått bedre betingelser for sin virksomhet også de som Seashell samarbeider med. Fiskerne har fått etablert et godt kaianlegg, og vi ser også at oppdrettsnæringen benytter Sætervågen for sin virksomhet, for lasting og lossing samt mellomlagring av utstyr.

Bakarealet i Sætervågen består i hovedsak av en gruset plan. Tiltaket som det søkes om, gir brukerne av anlegget bedre forutsetninger for drift.

Tiltakshaverne har tatt initiativ til å asfaltere deler av bakarealet, dette for å forbedre fremkommeligheten. De har asfaltert rundt 800 kvm av arealet til en total kostnad på 215.000 kr. Tiltaket er forskuttert av Seashell AS. De foreslår at kostnaden for tiltaket fordeles på tre; Seashell, Trond Iversen AS og Frøya kommune.

Vurdering:

Kommunen har tidligere investert i Sætervågen Fiskerihavn, og den fremstår som ei god havn tilrettelagt for næringsvirksomhet. Kommunen har investert i ny kai og flytebryggeanlegg. Kommunen har en festeavtale med Trond Iversen AS, der Iversen har satt opp eget bygg og har skapt en landbase for sin virksomhet i Sætervågen. Både Seashell og Trond Iversen har vært i dialog med kommunen siden det ble kjent at næringsfondet fikk overført midler fra Havbruksfondet. Søknaden baseres på allerede gjennomført tiltak. Allikevel mener rådmannen at søknaden bør innvilges og at det tildeles et tilskudd som omsøkt på 70.000 kr.

Rådmannen tilrår derfor at:

- Det tildeles et tilskudd på 70.000 kr til Seashell AS
- Tilskuddet finansieres over kommunalt næringsfond

Budsjettpost/kontostreng:

Kr 70.000 finansieres over Kommunalt Næringsfond. Ny saldo: 1.325.000 kr

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	18/1168	172/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Andrea Øiahals Slungård	GNR 30/47	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
164/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018
172/19	Formannskapet	05.11.2019

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK

Hovedutvalg for forvaltnings innstilling til formannskapet:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilåår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 08.11.2018 sak 164/18

Vedtak:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilåår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Dispensasjonsvedtak v/Hovedutvalget for forvaltning gitt i møte 08.11.2018 oppheves jfr. fvl. § 33 andre ledd.
3. Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. fvl. § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. fvl. § 29.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon med vedlegg, mottatt dato 08.06.2018 og 19.06.2018
2. Nabomerknad fra Åge Werkland og Bente Lervold Werkland, dato 01.05.2018 (vedlagt søknaden)
3. Nabomerknad fra Helge Hansen, dato 24.04.2018 (vedlagt søknaden)
4. Høringsbrev, dato 03.07.2018
5. Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, mottatt dato 09.07.2018
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, mottatt dato 23.08.2018
7. Dispensasjonsvedtak med begrunnelse, dato 08.11.2018

8. Klage fra Bente Lervold Werkland, mottatt dato 21.11.2018
9. Underretning om klage, dato 14.12.2018
10. Reguleringsplan for Nettet Industriområdet – reguleringsbestemmelser, dato 30.04.2009
11. Reguleringsplan for Nettet Industriområdet – arealplankart, dato 30.04.2009

Forkortelser:

Plan- og bygningsloven – pbl.

Forvaltningsloven – fvl.

Byggesaksforskriften – SAK10

Oppsummering:

Det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan for Nettet Industriområdet, herunder planformålene i § 1 ledd nr. 1 formål «bolig» og § 1 ledd nr. 7 formål «felles avkjørsler», samt planbestemmelse § 3 pkt. 2. Det ble gitt dispensasjon som omsøkt med vilkår om at det utarbeides situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdene før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vedtaket ble påklaget av nabo med anførsel om saksbehandlingsfeil.

Rådmannen er etter en helhetsvurdering kommet til at det hefter saksbehandlingsfeil og rettanvendelsesfeil ved dispensasjonsvedtaket og at feilen har virket inn på vedtaket. Rådmannen tilrår at vedtaket oppheves og at søknaden om dispensasjon behandles på nytt. Rådmannen har i klagebehandlingen ikke tatt stilling til om vilkårene for å gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Saksopplysninger:

Kystplan AS, heretter søker sendte på vegne av tiltakshaver Strømøyli AS v/ Knut Eidsvaag søknad om dispensasjon. Det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan for Nettet Industriområdet, herunder planformålene i § 1 ledd nr. 1 bolig og § 1 ledd nr. 7 felles avkjørsler, samt planbestemmelse § 3 pkt. 2 som sier at det i industriområdet kunne tillates utbygd med inntil 700 kvm. overbyggt grunnflate. Søknaden om dispensasjon ble mottatt hos kommunen 08.06.2018.

Søker har i all hovedsak begrunnet søknaden med at tiltaket medfører en forskjønnelse av området ved at løseeggenstander plasseres innvendig og at bygningsmassen oppdateres. Søker viser til at siden eiendommen er planert iht. tidligere gitt tillatelse egner eiendommen seg ikke til bolig- eller vegformål. Overskridelsen av bebygd areal tilsvarende 2 %, anser søker å ikke være til ulempe for området og viser videre til at tiltaket ikke vil medføre ytterligere privatisering av området. Etter en samlet vurdering anser søker tiltaket å være en fordel for området.

Søknaden ble nabovarslet og kvittering for nabovarsling ble mottatt hos kommunen den 19.06.2018.

Det innkom merknader fra Helge Hansen, eier av eiendom gnr. 30 bnr. 46 og Åge Werkland og Bente Werkland, eier av gnr. 30 bnr. 27. Hansen bemerket at tiltaket ville føre til vesentlig ulempe for han siden tiltaket ville medføre at verdien av hans eiendom ville forringes. Werklands merknader knyttet seg til forringelse av deres utsikt og byggets utforming. De viste i sin merknad til at tiltaket ville medføre at deres eiendom ble innestengt og at tiltakshaver kunne oppføre sitt bygg på et annet næringsareal hvor tiltakshaver allerede var etablert. Dersom tiltaket ble tillatt av kommunen mente Werkland at eiendommen måtte kjøpes av kommunen eller tiltakshaver.

Søker tok ikke merknadene til følge og begrunnet dette i all hovedsak med at tiltakshaver hadde behov for mer plass. Søker viste også til at tillatt mønehøyde i området var inntil 12 meter og at en slik høyde på bygget ville medføre en større ulempe for naboene enn den valgte løsningen. Nabomerknadene og søkers kommentar ble vedlagt søknaden.

Søknaden ble oversendt Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag for høring den 19.06.2018. Kommunen opplyste i sitt høringsbrev at kommunen ønsket at utvikling av eiendommen skulle skje på en kontrollert måte og at industribebyggelse nær boligbebyggelse var uheldig. Kommunens foreløpig vurdering av

søknaden var at dispensasjon ikke kunne gis og anmodet til revidering av gjeldende plan eller regulering av ny plan. Kommunen henviste også til andre områder avsatt til industri i plan.

Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommunen ble mottatt den 09.07.2018 og uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag ble mottatt den 23.08.2018.

Trøndelag Fylkeskommune uttalte at det burde sikres adkomst til området og at eksisterende bebyggelse hensyntas ved evt. utvidelse av lagerhall. Fylkeskommunen anså ikke tiltaket å være i konflikt med regionale eller nasjonale interesser de skulle ivareta.

Fylkesmannen i Trøndelag støttet kommunens vurdering vedr. bygging i området avsatt til bolig og viste til at utvidelsen kunne være uheldig så nært et etablert boligområde.

Fylkesmannen uttalte at de ikke kunne se at tiltaket ville komme i vesentlig konflikt med de hensyn de skulle ivareta i strandsonen. Det ble i uttalelsen pekt på at det ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) lå en aktsomhetssone for flom og havnivåstigning i det aktuelle området og viste til pbl. § 28-1 med krav om tilstrekkelig sikkerhet. Fylkesmannen uttalte at dersom det var mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak, kunne kommunen dispensere. Fylkesmannen uttalte avslutningsvis at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 måtte vurderes skriftlig og at manglende synliggjøring ville medføre saksbehandlingsfeil.

Dispensasjon som omsøkt ble gitt i vedtak av 08.11.2018. Det ble i dispensasjonsvedtaket stilt som vilkår at før igangsettningstillatelse kan gis skal det utarbeides situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdene.

Siden tiltaket ville medføre at adkomsten til naustområdet ble avskåret kom kommunen i sin vurdering til at dispensasjon fra planformålet «felles avkjørsel» ville tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Vilkåret som ble stilt i vedtaket ville imidlertid etter kommunens syn ivareta intensjonen bak reguleringsplanen og hensynet bak bestemmelsen ville dermed ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen kom i det videre til at området ikke egnet seg til bolig- og vegformål, samt at tiltaket ikke ville medføre ytterligere privatisering. Etter en samlet vurdering kom kommunen til at fordelene var klart større enn ulempene. Det ble i begrunnelsen vist til at næringsutviklingen var viktig for samfunnet og var med på å sikre arbeidsplasser.

Rådmannen gjør oppmerksom på at ovennevnte er en forkortet gjengivelse av sakens dokumenter og viser for øvrig til sakens dokumenter i sin helhet.

Klage fra nabo Åge Werkland og Bente Lervold Werkland ble mottatt hos kommunen 21.11.2018.

Klage fra Åge Werkland og Bente Lervold Werkland:

Åge Werkland og Bente Lervold Werkland, heretter klager anfører i all hovedsak at vedtaket er beheftet med saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves.

Med bakgrunn i at nabomerknadene ikke var blitt vedlagt saken eller kommentert av kommunen anfører klager at saken ikke er godt nok opplyst.

Klager peker videre på at kommunen i sin foreløpige vurdering, hvilket sektormyndighetene har lagt til grunn i sine uttalelser, frarådet å gi dispensasjon. Klager anfører at dispensasjonsvedtaket dermed er gitt i strid med sektormyndighetenes, herunder Fylkesmannen i Trøndelag sine signaler. Klager viser her til pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Klager anfører videre at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Dette da klager ikke kan se at det foreligger nye opplysninger som tilsier at kommunen kan gi dispensasjon som omsøkt.

Rådmannen viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Klagefrist og klageinteresse:

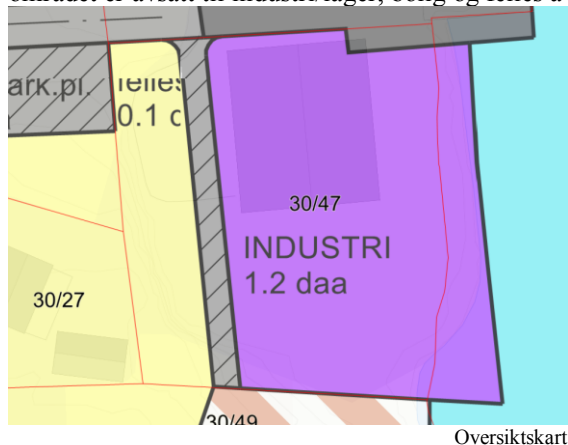
Klagen er fremsatt rettidig og klager som nabo, har rettslig klageinteresse jfr. fvl. §§ 28-29.

Kommunenes forberedende klagebehandling:

Oversendelse av klage med frist for uttale ble oversendt søker i brev av dato 13.12.2018. Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra søker.

Planstatus:

Eiendom gnr. 30 bnr. 47 omfattes av reguleringsplan for Nettet industriområdet (planid: 1620200404) og området er avsatt til industri/lager, bolig og felles avkjørsel/parkeringsplass.



Deler av planen har vært under revidering og reguleringsendring er blitt vedtatt i kommunestyret den 26.09.2019 sak 105/19. Revideringen omfatter ikke ovennevnte eiendom.

Rettslig utgangspunkt og rådmannens vurdering:

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 annet ledd.

Klager anfører i sin klage at saken ikke er godt nok opplyst, dette med bakgrunn i manglende synliggjøring av nabomerknadene.

Kommunen har i sin begrunnelse opplyst at tiltaket er nabovarslet og at det er bedt om uttalelse fra statlige og regionale myndigheter. Kommunen opplyste videre at det ikke forelå avgjørende merknader i saken.

Etter gjennomgang av sakens dokumenter kan imidlertid ikke rådmannen se at nabomerknadene er vedlagt saken og det fremstår derfor uklart hvorvidt nabomerknadene har vært en del av beslutningsgrunnlaget.

Det følger av veiledningen til SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav n) at nabomerknader skal vedlegges søknaden og at søker skal beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunne hvorfor disse ikke er imøtekommet. Disse opplysningene er relevant for kommunen som etter fvl. § 17 første ledd skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Manglende synliggjøring av nabomerknadene vil etter rådmannens syn medføre at saken ikke er godt nok opplyst jfr. fvl. § 17. Klagers anførsel knyttet til ovennevnte forhold har etter dette ført frem.

Rådmannen gjør oppmerksom på at det er et viktig prinsipp at naboer og gjenboere skal ha anledning til å ivareta sine interesser og fremme sitt syn i byggesaker. Nabomerknader alene gir ikke grunnlag for avslag, men nabohensyn kan likevel føre til endringer av tiltaket i forhold til innsendt søknad, jfr. Prp.99 L 2013-2014 s. 28.

Klager anfører videre i sin klage at det ikke foreligger nye opplysninger som tilsier at kommunen kan gi dispensasjon som omsøkt og at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Klager viser her til at kommunen i sin foreløpige vurdering frarådet å gi dispensasjon.

Kommunen har i dette tilfellet kommet til et annet resultat enn det som ble forespeilet i den foreløpige vurderingen av søknaden om dispensasjon. Rådmannen gjør oppmerksom på at kommunenes foreløpige vurdering er et saksforberedende dokument og dermed ikke bindende for kommunens senere behandling av saken. Hvorvidt kommunen kan gi dispensasjon beror på en vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det er i denne saken søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, planformålet «bolig» og «avkjørsel», samt bestemmelse vedr. utnyttelsesgrad.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ovennevnte vilkår er kumulative, det vil si at begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen på skjønnsmessig grunnlag kan gi dispensasjon.

Videre fremgår det av bestemmelsens fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt og dersom direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden bør ikke kommunen dispensere.

Rådmannen påpeker at de vilkår og vurderingsmomenter som oppstilles i pbl. § 19-2 skal vurderes konkret for hvert forhold det søkes dispensasjon fra. Etter gjennomgang av vedtaket fremstår det for rådmannen uklart hvordan kommunen har vurdert vilkårene i pbl. § 19-2 for de ulike forholdene det søkes dispensasjon fra og hva kommunen har tillagt avgjørende vekt. Rådmannen kan ikke se at dispensasjon fra planbestemmelse vedr. utnyttelsesgrad er vurdert.

I en begrunnelse skal det vises til de regler vedtaket bygger på og de faktiske forhold vedtaket bygger på skal nevnes jfr. fvl. § 25. Noen utførlig utredning kan ikke kreves, men begrunnelsen bør være slik forfattet at partene kan se hva vedkommende forvaltningsmyndighet har lagt avgjørende vekt på jfr. ot.prp.nr.38 (1964-1965) s. 83.

Det er god forvaltningsskikk at vedtak utformes på en slik måte at innholdet er klart og utvetydig. God forvaltningsskikk er en etisk standard for utøvelsen av offentlig virksomhet og krav til blant annet hensynsfullhet i saksbehandlingen står sentral.

Kommunen er i sin vurdering kommet til at hensynet bak bestemmelsen vedr. planformålet «avkjørsel» blir vesentlig tilsidesatt. Dersom hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt kan ikke kommunen gi dispensasjon jfr. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen har imidlertid gitt dispensasjon til tross for dette og begrunnet det med at vilkår satt i dispensasjonsvedtaket medfører at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens adgang til å stille vilkår følger direkte av pbl. § 19-2 første ledd siste punktum. Denne adgangen til å sette vilkår inntreffer først når kommunen på skjønnsmessig grunnlag velger å gi dispensasjon, herunder nå de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, se Marianne Reusch, «Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningsloven», *Lov og Rett*, 2014 s.14-32 (s. 21).

Det at kommunen har stilt et vilkår i dispensasjonsvedtaket som begrunnelse for at vilkåret om at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig beror etter rådmannens syn på rettsanvendelsesfeil.

Rådmannen er etter en helhetsvurdering kommet til at det hefter saksbehandlingsfeil og rettsanvendelsesfeil ved dispensasjonsvedtaket. Rådmannen finner at saken ikke er godt nok opplyst jfr. fvl. § 17 og at feilen har virket inn på vedtakets innhold jfr. fvl. § 17. Dette med bakgrunn i manglende synliggjøring av nabomerknader og vurdering av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd, samt feil anvendelse av adgangen til å stille vilkår etter pbl. § 19-2 første ledd andre punktum.

Konklusjon:

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge og at vedtak om dispensasjon oppheves, jfr. fvl. § 33 andre ledd. Vedtaket kan påklages, jfr. fvl. §§ 28 og 29.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	19/1864	173/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 56/1	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
173/19	Formannskapet	05.11.2019

GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL - VEI

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.4.1 for anlegging av vei som omsøkt.
2. Vilkårene jfr. pbl. § 19-2 er oppfylt. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §§ 19-1 og 19-2, og fattes med følgende vilkår:
3. Tiltaket må være igangsatt senest 3 år etter vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, mottatt 30.08.2019
2. Situasjonsskart

Saksopplysninger:

I forbindelse med boligbygging på gnr. 56, bnr. 108 og gnr. 56, bnr. 91 søkes det dispensasjon for anlegging av vei over et området som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel (KPA). Boligene og mesteparten av veien ligger i et område med spredt boligbebyggelse, og er i tråd med KPA, kun en liten del av veien ligger i LNF-område.

Nabovarsling og høring:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søknaden er ikke forelagt sektormyndigheter. Dette begrunnes med det relativt lite inngrepet veien vil medføre, og at veibiten er svært kort. Rådmannen har derfor vurdert det slik at det ikke er nødvendig å innhente faglige råd fra sektormyndigheter eller sende saken på høring.

Søkers begrunnelse:

Veien vil ikke være til ødeleggelse for naturen, da veistrekningen er såppas kort og ikke i nærheten av noe turområde.

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal.

Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

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 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.

Vurdering av naturmangfoldloven

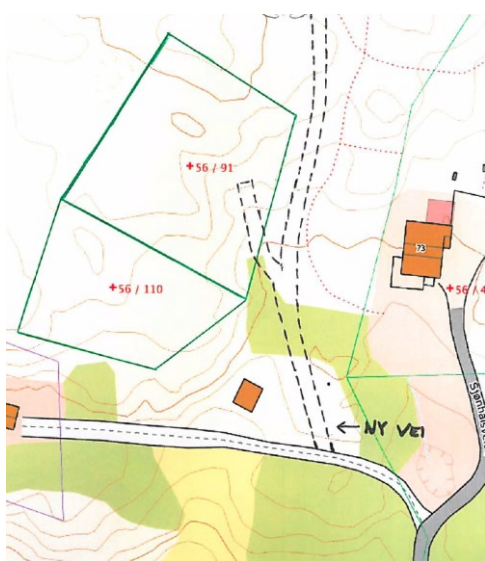
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint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

Rådmannens vurdering

Omsøkt vei berører et lite område som er avsatt til LNF-formål i KPA. Området er ikke registrert som dyrkbart, det er heller ikke kjent som et område av forvaltningsinteresse i form av natur- eller friluftsområde. Grunnet momentene ovenfor, og det faktum at det er et lite område som blir berørt (grønt område om er markert på figur 1) kan ikke administrasjonen se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.



Figur 1: Oversiktskart over området.



Figur 2: Kartutsnitt over planlagt vei

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.

Grunnet momenter nevnt ovenfor så kan ikke rådmannen se at det ligger særlige momenter av negativ karakter. Ut i fra topografien på terrenget i området kan ikke rådmannen se at det foreligger noen bedre alternativ for veien.

Ved å legge hele veien innenfor spredt boligområde vil dermed medføre større terrenginngrep.

Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	19/1928	174/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Omar Jaf	GNR 9/28	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
174/19	Formannskapet	05.11.2019

GNR 9 BNR 28 DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VEI OG LNF

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon som omsøkt. Det forutsettes at den nye dobbelgarasjen ikke overskrider byggegrense til kommunal vei mer enn 1 meter.
2. Med hjemmel i § 19-1 gis det dispensasjon. Vilårene for å gi dispensasjon jfr. PBL § 19-2 er oppfylt
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, mottatt 06.08.2019

Saksopplysninger:

Kristiansen/Sandvik ønsker dispensasjon til oppføring av dobbelgarasje på gnr. 9, bnr. 28, og fra byggegrensen mot kommunal vei.

Pr i dag eier Kristiansen/Sandvik bolig på gnr. 9, bnr. 162, og uthus på gnr. 9, bnr. 28. eksisterende uthus på gnr. 9, bnr. 28 er fra 1950-tallet. Uthuset utgjør en naturlig del av boligeiendommen på gnr. 9, bnr. 162.

Kristiansen/Sandvik har et ønske om å få utnyttet tomten til noe de virkelig har bruk for og som er tilpasset deres boligområde for øvrig. Boligen på gnr. 9, bnr. 162 mangler garasje. Gnr. 9, bnr. 28 vil egne seg ytterlig til dette formålet med den beliggenheten den har.

Eksisterende bebyggelse på gnr. 9, bnr.28 er som tidligere nevnt fra 1950-tallet og uhensiktsmessig i forhold til dagens situasjon.

Kristiansen og Sandvik ønsker å rive eksisterende bygg, for så oppføre en dobbelgarasje på 10 x 7 meter = 70m². Eksisterende bebyggelse på gnr. 9, bnr. 28 stikker litt utenfor tomtegrensen.

Dobbelgarasjen som de ønsker oppført vil komme innenfor byggegrense mot vei. I tillegg er hele arealet på eiendommen regulert til LNF-formål.

Kristiansen og Sandvik søker på den bakgrunn om dispensasjon både fra byggegrense mot kommunal vei og arealformål til oppføring av garasje.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. ettersom Frøya kommune er eier av gnr. 9 bnr. 69, anses de å være nabovarslet ved innsendelse av dispensasjonssøknaden.

Kommunalteknikk aksepterer at dobbelgarasjen overskrider byggegrensen med 0,5 – 1 meter.

Det anses at det ikke er nødvendig med høring av sektormyldigheter i denne saken.

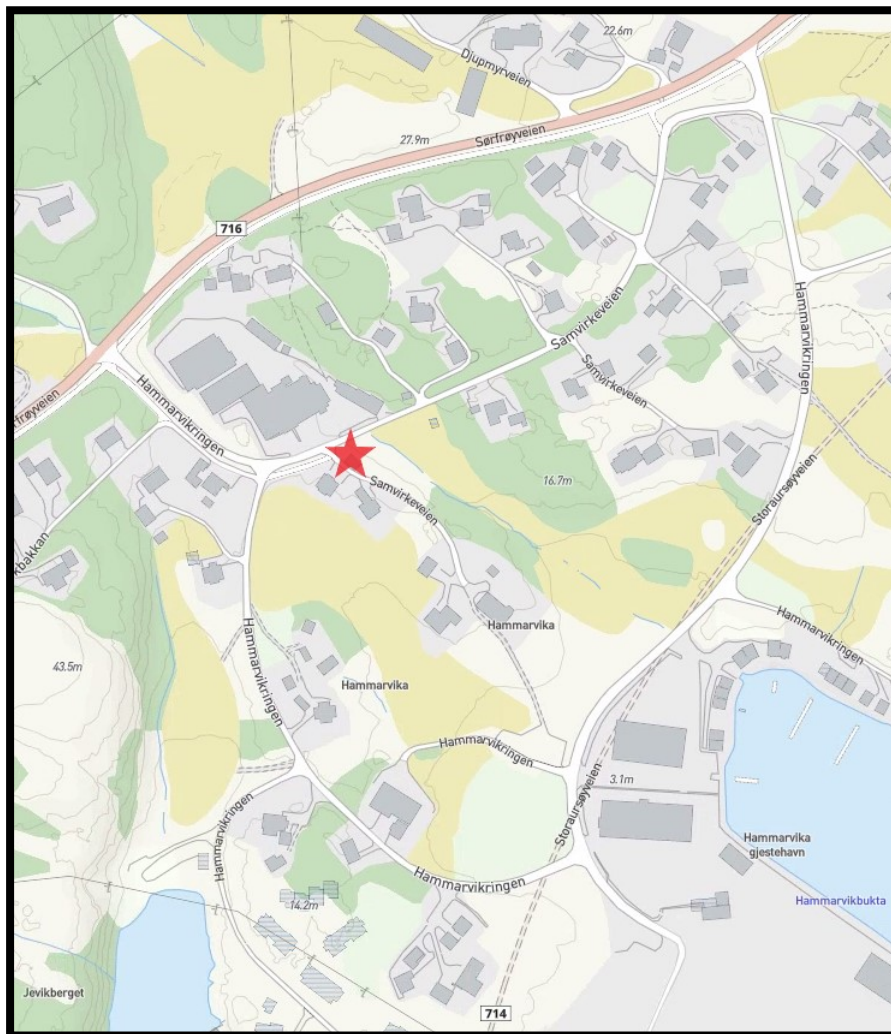
Søkers begrunnelse:

Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer



skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Byggegrensen skal ivareta hensyn til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Det må derfor ikke plasseres bygninger, murer, støyskjermer, parkeringsplasser og lignende innenfor byggegrensen uten at det er gitt dispensasjon. Dette gjelder også blant annet tilbygg til tidligere oppførte bygninger, gjenoppbygging av nedrevet eller nedbrente bygninger, samt annen innretning dersom disse kan komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta.

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

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 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.

Vurdering av naturmangfoldloven

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 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.

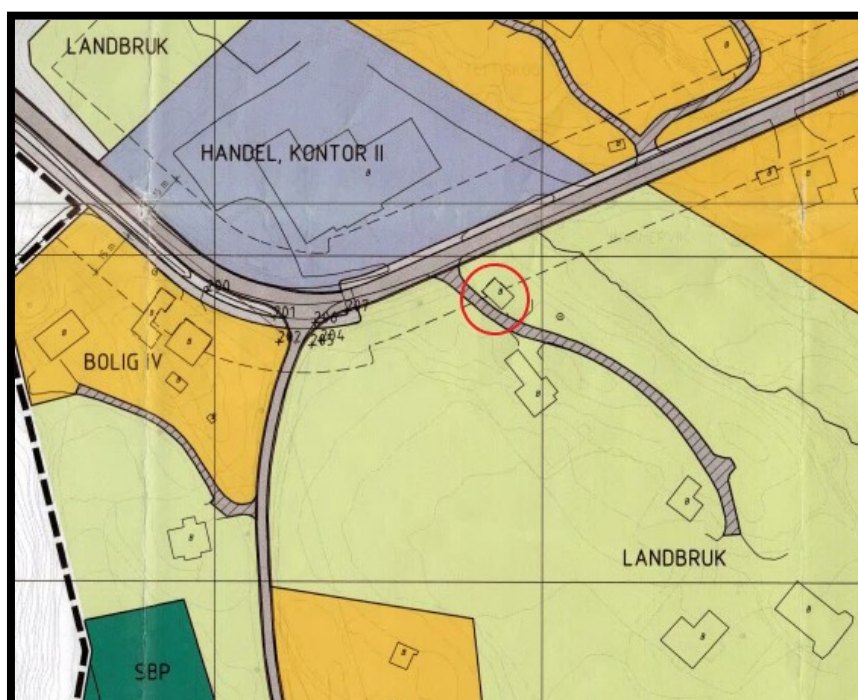
Rådmannens vurdering

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.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Disse områdene skal prioriteres i et langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngås. Landbruksinteressene skal vektlegges tungt ved søknad om tiltak innenfor disse områdene.

Det omsøkte tiltaket ligger i et regulert område. I følge reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for området Hamarvik, Hamarvikbukta og Hamarneset, er det avsatt 5 jordbruksområder på plankartet. I planens jordbruksområder er det ikke tillatt oppføring av andre bygninger enn de som har tilknytning til driften av området.

En garasje i tilknytning til bolighuset vil gli godt inn i den eksisterende bebyggelse, i motsetning til eksisterende uthus fra 1950-tallet. En garasje vil også ha en fornuftig og tidsriktig funksjon i motsetning til dagens bebyggelse.



Figur 2 Oversikt over reguleringsplanen

Mestdelen av arealet som bebygges er i dag dekket av eksisterende bebyggelse. Det tilsier at tiltaket ikke medfører noe endring i forhold til arealsituasjon.

Som det fremgår ligger dagens bebyggelse et lite stykke utenfor tomtegrensen, denne situasjonen vil bli rettet opp ved det nye tiltaket. Dette bidrar til en god tomteutnyttelse.



Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Dette begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	19/2162	175/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 16/20	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
175/19	Formannskapet	05.11.2019

GNR 16 BNR 20 DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL BOLIGFORMÅL

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra deleforbudet i KPA pkt. 4.4.1 for fradeling av parsell på gnr. 16, bnr. 20 som tilleggsareal til gnr. 16, bnr. 35, som omsøkt.
2. Vedtak fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilkårne gitt i § 19-2 er oppfylt-
3. Fradeling godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-6, 20-1 og 26-1 i samsvar med søknad, datert 10.09.2019 på følgende vilkår:
4. Fradelt parsell skal sammenføres med eiendommen gnr. 16, bnr. 35 etter at parsellen er utskilt.
5. Fradelingen og sammenføyingen må skje innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller vedtaket.

Vedtaket har en gyldighet på 3 år etter vedtaksdato.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, datert 27.09.2019
2. Søknad om deling, datert 10.09.2019

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon fra deleforbudet i LNF-formålet jf. KPA pkt. 4.4.1 i forbindelse med søknad om deling av eiendom. Tiltakshaver ønsker en parsell tilknyttet eiendommen da dagens terrasse ligger på omsøkt eiendom. Uthuset ligger også litt over eiendomsgrensen. Det er derfor ønskelig å fradele som omsøkt. Parsellen er ca. 200 m².

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søkers begrunnelse:

En fradeling ville vært til fordel for begge parter da uthus og terrasse er på annen eiendom. Området er ikke brukt til landbruksformål.

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

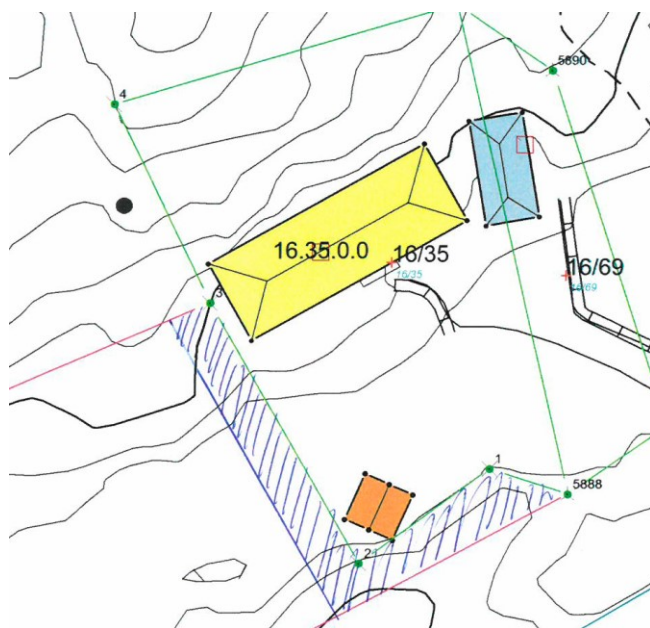
Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.



Figur 1: Kartutsnitt av omsøkt parsell

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

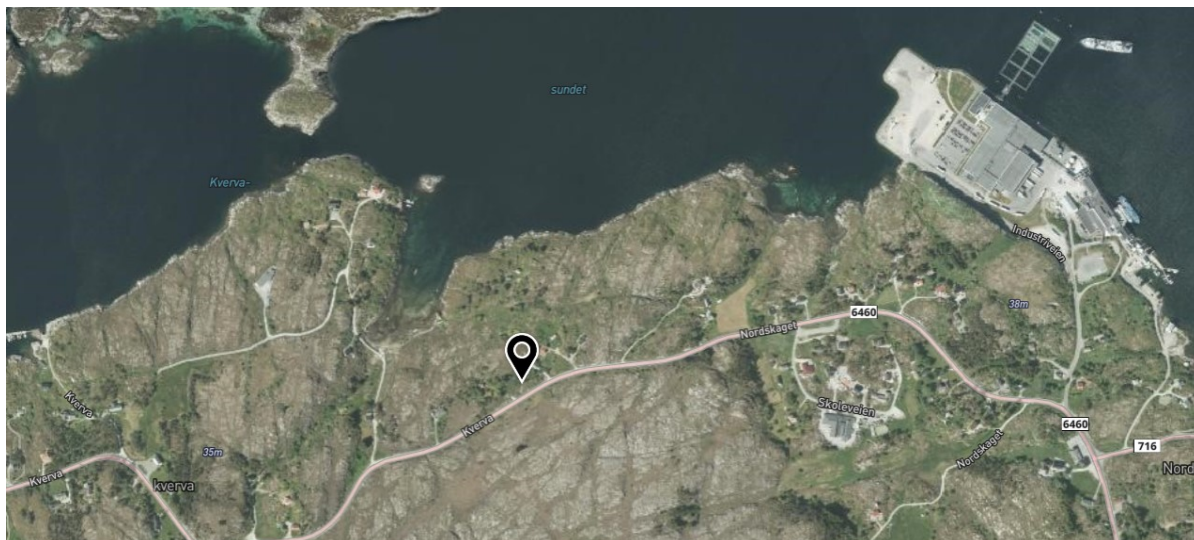
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint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

Vurdering av naturmangfoldloven

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 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

Omsøkt tiltak ligger i et område som er bebygd. Det er flere bygg i nærheten, langs fv6460. Området består av noe åpen fastmark, noe myr, busker og trær. Grunnforholdene er grunnlendt. Slik rådmannen vurderer det er det ikke noe landbruksverdi på det omsøkte området. Da tilgrenset område allerede er bebygget kan man ikke se at området blir noe særlig privatisert, området er heller ikke av forvaltningen ansett som et område av natur- og friluftsinteresse. Fradeling vil ikke oppstykke landbruksområder. Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Figur 2: Oversiktsbilde Kverva/Nordskaget. Omsøkt område er markert med markør.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger noen klare ulemper med tiltaket. Det er heller ikke kommet inn noen merknader fra naboer.

Videre viser man til søknad, og mener at det er en fordel med en fradeling for begge parter når de eksisterende forholdene er som de er. Rådmannens vurdering er at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: 05.11.2019	Arkivsaksnr: 19/2483	Sak nr: 176/19
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
176/19	Formannskapet	05.11.2019

ORDFØRERS ORIENTERING

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
05.11.2019	19/2482	177/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
177/19	Formannskapet	05.11.2019

RÅDMANNS ORIENTERING

- Økonomireglementet, gjennomgang
- Økonomidokumentet/budsjett 2020
- Godtgjøringsreglement for folkevalgte + andre praktiske saker
- Næringsområder, Uttian, Skarpneset, Nordhammarvika (N1)
- Ulovlighetsoppfølging, status
- Status, trafikksikkerhetstiltak, strekningen Midtsian – Siholmen.
- Høydebasseng og utkikkspunkt (bestilt fra HFF i siste møte)
- Frøya vindkraftverk
- Nutrimar (bestilt fra HFF i siste møte)
- Skjønnsutøvelse utbygging (planutvalget)
- Drøfting i forhold til delegering/planutvalgets arbeidsområder (planutvalget)
- Evt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 19/2481

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT MØTE OG ORDINÆRT MØTE 23.10.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra ekstraordinært møte og ordinært møte 23.10.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra ekstraordinært møte 23.10.19

Protokoll fra ordinært møte 23.10.19

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Formannskapet:

Møtested:	Møtedato:	Møtetid:	Av utvalgets medlemmer møte
Kommunestyresalen	24.10.2019	12:00 - 16:35	5 av 7
Fra og med sak:	169/19		
Til og med sak:	169/19		

Faste representanter i Formannskapet i perioden 2015 – 2019

<u>Ap:</u> Torbjørn Måsøval Vida Zubaite Bekken Randi Rabben	<u>Frp/Sp/H:</u> Remy Strømskag Knut Arne Strømøy	<u>Venstre:</u> Arvid Agnar Hammernes
--	--	---

Faste representanter med forfall:

<u>Ap:</u> Torbjørn Måsøval		
---------------------------------------	--	--

Vararepresentanter som møtte:

--	--	--

Merknader:

1. Randi Rabben ble enstemmig valgt som setteordfører.
2. Rep. Aleksander Sørensen ba om vurdering av sin habilitet da han er nyvalgt som leder i Klubben grendalag.
Rep. Aleksander Sørensen ble enstemmig vurdert habil.
Rep. Arvid Hammernes ba om vurdering av sin habilitet da han er styreleder i Hamarvik vannverk.
Rep. Arvid Hammernes ble enstemmig vurdert habil.
2. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:


Randi Rabben
Setteordfører


Arvid Hammernes
Protokollunderskriver


Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.10.2019

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
169/19	19/2392 EGENGODKJENNING KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Vedtak:

1. Frøya kommunestyre egengodkjenner de deler av kommuneplanens arealdel 2019-2030 der det ikke foreligger innsigelse, eller der varslet innsigelse fra sektormyndighet er tatt til følge, etter merknadsbehandling av 1. og 2. gangs høring. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15.
2. De områder eller planbestemmelser som vedtas mot innsigelse fra sektormyndigheter, unntas rettsvirkning inntil de er avgjort ved mekling mellom fylkesmannen og kommunen eller av aktuelt departement hvis mekling ikke fører fram, jf. plan- og bygningslovens § 11-16.
3. Følgende endringer i plankart vedtas:
 - a. Reguleringsplan for Husvik hyttefelt videreføres.
 - b. Strykes

Enstemmig.

- c. Område avsatt til masseuttak ved Steinsvatnet tas ut av planen.

Vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

- d. Område avsatt til skytefelt tas ut av planen.
- e. Område F2 og SBH8 tas ut av planen.
- f. strykes.
- g. strykes.
- h. Område KBA Sørburøy endres til arealformål SOSI-kode 1300: Næringsbebyggelse, og gis betegnelsen N Sørburøy.
- i. Område (22)LNF - utstrekning og omfang reduseres i tråd med høringsuttalelse.
- j. Område (26)LNF F5 tas ut av planen.
- k. Område (30)LNF FB3 tas ut av planen.
- l. strykes.

Enstemmig.

- m. strykes.

Vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

- n. Justeringen av B6 støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
- o. Inkludering av boligområde Skjønghalsen støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
- p. Utvidelse av eksisterende kommunalt boligfelt på Stølan ønskes tatt inn og sendes til egen høring.
- q. Småbåthavn ved Skagan ønskes tatt inn og sendes til egen høring

Enstemmig.

4. Følgende endringer i planbestemmelser vedtas:
 - a. Ny planbestemmelse § 39.2:
Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.

Mindre uttak til privat bruk i et omfang som ikke er søknadspliktig i henhold til pbl § 1-6 er tillatt.

- b. Tillegg planbestemmelse § 40.3:
(..)mindre utgraving/mudring/omplassering av masse(..)
- c. Nytt punkt i planbestemmelse § 6-1:
For område B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
- d. Ny planbestemmelse § 21.4:
*For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.
Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingssenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.*
- e. Siste punkt i planbestemmelse § 38 endres til:
Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom: ny bebyggelse ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, i sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter. Heller ikke må ny bebyggelse plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen datert xx.xx.xx.
- f. Nytt punkt til planbestemmelse § 38:
Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere vann og vassdrag enn 50 m.
- g. Tillegg punkt 8) til planbestemmelse § 4.3:
VA-anlegg med tilhørende ledningsnett.
- h. Tillegg planbestemmelse § 4.3:
Tiltak listet under er avklart i forhold til byggegrense mot sjø, pbl § 1-8.
- i. Tillegg planbestemmelse § 37.6:
(..), samt tiltak listet i planbestemmelse § 4.3.
- j. Reguleringsbestemmelser §6 -1 punkt 3. strykes. Det innarbeides følgende rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen: Ny avkjørsel til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.

5. Administrasjonen gis i oppdrag å oppdatere plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og konsekvensutredninger i henhold til dette vedtak før kunngjøring av egengodkjent kommuneplanens arealdel.

6. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre tekstmessige og kartmessige opprettinger i plandokumentene i henhold til vedtak.

Enstemmig.

Formannskapetets behandling i møte 23.10.19:

Følgende omforente forslag til endring i vedtak ble fremmet:

Punkt 3 b strykes.

Enstemmig.

Punkt 3 c strykes.

Punkt 3 f strykes.

Punkt 3 g strykes.

Enstemmig.

Punkt 3 l strykes.

Enstemmig.

Punkt 3 m strykes.

Vedtatt med 3 mot 2 stemmer Randi Rabben og Vida Zybaite Bekken.

Nytt punkt 3p: Utvidelse av eksisterende kommunalt boligfelt på Stølan ønskes tatt inn og sendes til egen høring.

Enstemmig.

Nytt punkt 3 q

Småbåthavn ved Skagan ønskes tatt inn og sendes til egen høring

Enstemmig.

j) reguleringsbestemmelser §6 -1 punkt 3. strykes. Det innarbeides følgende rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen: Ny avkjørsel til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.

Enstemmig.

4. Planbestemmelser

Følgende forslag til endring i vedtak ble fremmet

§6.1 Kulepunkt 3 strykes; Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligfelt B8 skal adkomst til feltet benytte eksisterende avkjørsel fra fylkesvei 714.

Enstemmig.

Følgende forslag til endring i vedtak ble fremmet av Ap:

Punkt 3.

f) tas ut

g) tas ut

m) tas ut

Rådmanns forslag:

b. Område (27)LNF FB4 tas ut av planen.

Falt enstemmig.

c. Område avsatt til masseuttak ved Steinsvatnet tas ut av planen.

Vedtatt med 3 mot 2 stemmer avgitt av Randi rabben og Vida Zubaite bekken.

d. Område avsatt til skytefelt tas ut av planen.

e. Område F2 og SBH8 tas ut av planen.

f. Område B7 tas ut av planen.

g. Område naust 4 og SBH2 tas ut av planen.

h. Område KBA Sørburøy endres til arealformål SOSI-kode 1300: Næringsbebyggelse, og gis betegnelsen N Sørburøy.

i. Område (22)LNF - utstrekning og omfang reduseres i tråd med høringsuttalelse.

j. Område (26)LNF F5 tas ut av planen.

k. Område (30)LNF FB3 tas ut av planen.

- l. Område (23)LNF FB8 tas ut av planen.
- m. Område avsatt til golfbane Strømøya tas ut av planen.
- n. Justeringen av B6 støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
- o. Inkludering av boligområde Skjønshalsen støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
4. Følgende endringer i planbestemmelser vedtas:
 - a. Ny planbestemmelse § 39.2:
Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.
Mindre uttak til privat bruk i et omfang som ikke er søknadspliktig i henhold til pbl § 1-6 er tillatt.
 - b. Tillegg planbestemmelse § 40.3:
(..)mindre utgraving/mudring/omplussing av masse(..)
 - c. Nytt punkt i planbestemmelse § 6-1:
For område B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
 - d. Ny planbestemmelse § 21.4:
For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.
Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingssenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.
 - e. Siste punkt i planbestemmelse § 38 endres til:
Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom: ny bebyggelse ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, i sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter. Heller ikke må ny bebyggelse plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen datert xx.xx.xx.
 - f. Nytt punkt til planbestemmelse § 38:
Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere vann og vassdrag enn 50 m.
 - g. Tillegg punkt 8) til planbestemmelse § 4.3:
VA-anlegg med tilhørende ledningsnett.
 - h. Tillegg planbestemmelse § 4.3:
Tiltak listet under er avklart i forhold til byggegrense mot sjø, pbl § 1-8.
 - i. Tillegg planbestemmelse § 37.6:
(..), samt tiltak listet i planbestemmelse § 4.3.
5. Administrasjonen gis i oppdrag å oppdatere plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og konsekvensutredninger i henhold til dette vedtak før kunngjøring av egengodkjent kommuneplanens arealdel.
6. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre tekstmessige og kartmessige opprettinger i plandokumentene i henhold til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Frøya kommunestyre egengodkjenner de deler av kommuneplanens arealdel 2019-2030 der det ikke foreligger innsigelse, eller der varslet innsigelse fra sektormyndighet er tatt til følge, etter merknadsbehandling av 1. og 2. gangs høring. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15.
2. De områder eller planbestemmelser som vedtas mot innsigelse fra sektormyndigheter, unntas rettsvirkning inntil de er avgjort ved mekling mellom fylkesmannen og kommunen eller av aktuelt departement hvis mekling ikke fører fram, jf. plan- og bygningslovens § 11-16.
3. Følgende endringer i plankart vedtas:
 - a. Reguleringsplan for Husvik hyttefelt videreføres.
 - b. Område (27)LNF FB4 tas ut av planen.
 - c. Område avsatt til masseuttak ved Steinsvatnet tas ut av planen.
 - d. Område avsatt til skytefelt tas ut av planen.
 - e. Område F2 og SBH8 tas ut av planen.
 - f. Område B7 tas ut av planen.
 - g. Område naust 4 og SBH2 tas ut av planen.
 - h. Område KBA Sørburøy endres til arealformål SOSI-kode 1300: Næringsbebyggelse, og gis betegnelsen N Sørburøy.
 - i. Område (22)LNF - utstrekning og omfang reduseres i tråd med høringsuttalelse.

- j. Område (26)LNF F5 tas ut av planen.
 - k. Område (30)LNF FB3 tas ut av planen.
 - l. Område (23)LNF FB8 tas ut av planen.
 - m. Område avsatt til golfbane Strømøya tas ut av planen.
 - n. Justeringen av B6 støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
 - o. Inkludering av boligområde Skjønhsalen støttes av landbruks- og klima- og miljøavdelingen. Innarbeides derfor.
4. Følgende endringer i planbestemmelser vedtas:
- a. Ny planbestemmelse § 39.2:
*Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.
Mindre uttak til privat bruk i et omfang som ikke er søknadspliktig i henhold til pbl § 1-6 er tillatt.*
 - b. Tillegg planbestemmelse § 40.3:
(..)mindre utgraving/mudring/omplussing av masse(..)
 - c. Nytt punkt i planbestemmelse § 6-1:
For område B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
 - d. Ny planbestemmelse § 21.4:
*For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.
Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingssenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.*
 - e. Siste punkt i planbestemmelse § 38 endres til:
Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom: ny bebyggelse ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, i sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter. Heller ikke må ny bebyggelse plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen datert xx.xx.xx.
 - f. Nytt punkt til planbestemmelse § 38:
Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere vann og vassdrag enn 50 m.
 - g. Tillegg punkt 8) til planbestemmelse § 4.3:
VA-anlegg med tilhørende ledningsnett.
 - h. Tillegg planbestemmelse § 4.3:
Tiltak listet under er avklart i forhold til byggegrense mot sjø, pbl § 1-8.
 - i. Tillegg planbestemmelse § 37.6:
(..), samt tiltak listet i planbestemmelse § 4.3.
5. Administrasjonen gis i oppdrag å oppdatere plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og konsekvensutredninger i henhold til dette vedtak før kunngjøring av egengodkjent kommuneplanens arealdel.
6. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta mindre tekstmessige og kartmessige opprettinger i plandokumentene i henhold til vedtak.

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Formannskapet:

Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 23.10.2019	Møtetid: 09:55 – 11:15	Av utvalgets medlemmer møtte 7 av 7
Fra og med sak:	164/19		
Til og med sak:	167/19		

Faste representanter i Formannskapet i perioden 2015 - 2019

<u>Ap:</u> Berit Flåmo, <i>ordfører</i> Kristin Reppe Storø Pål Terje Bekken, <i>varaordfører</i> Gunn Heidi Hallaren	<u>Frp/Sp/H:</u> Aleksander Søreng Martin Nilsen	<u>Venstre:</u> Arvid Agnar Hammernes
---	---	---

Faste representanter med forfall:

<u>Ap:</u> Kristin Reppe Storø Pål Terje Bekken Gunn Heidi Hallaren	<u>Frp/Sp/H:</u>	<u>Venstre:</u>
---	-------------------------	------------------------

Vararepresentanter som møtte:

<u>Ap:</u> Oddvar Espnes Vida Zubaite Bekken Heidi Taraldsen	<u>Frp/Sp/H:</u>	<u>Venstre:</u>
--	-------------------------	------------------------

Merknader:

1. Innkalling til møte med sakliste ble enstemmig godkjent.
2. Formannskapet dro på befarings til Nordhammervik gravplass.

Underskrift:


Berit Flåmo
Ordfører


Siv-Tove Skarshaug
Sekretær


Arvid Hammernes
Protokollunderskriver

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.10.2019

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
164/19	19/2404 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 08.10.19
165/19	19/1990 POLITISK ORGANISERING - NYE ARBEIDSOMRÅDER TIL FORMANNSKAP HOVEDUTVALGENE OG HOVEDUTVALGSLEDERE
166/19	19/2405 ORDFØRERS ORIENTERING
167/19	19/2406 RÅDMANNS ORIENTERING

164/19

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 08.10.19

Vedtak:

Protokoll fra møte 08.10.19 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 08.10.19 godkjennes som framlagt.

165/19

POLITISK ORGANISERING - NYE ARBEIDSOMRÅDER TIL FORMANNSKAP HOVEDUTVALGENE OG HOVEDUTVALGSLEDERE

Vedtak:

1. Arbeidsområdet til formannskap, hovedutvalg for helse, omsorg, NAV, oppvekst og kultur, hovedutvalg for tekniske og allmenne tjenester og hovedutvalgsledere vedtas som vist i saksfremstillingen.
2. Sjenkekontroller (uten anmerkning) og skjenkebevilgninger behandles administrativt ihht ruspolitisk plan. Vedtak refereres til hovedutvalg for teknisk/allmenne tjenester.
3. Rådmann bes legge frem prinsipielle saker til politisk avgjørelse, med mål om at slike saker i ettertid kan delegeres til rådmann. Dette for å lette formannskapets saksportefølje.
4. Rådmann oppdaterer relevante reglement i tråd med dette vedtaket

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Arbeidsområdet til formannskap, hovedutvalg for helse, omsorg, NAV, oppvekst og kultur, hovedutvalg for tekniske og allmenne tjenester og hovedutvalgsledere vedtas som vist i saksfremstillingen.
2. Sjenkekontroller (uten anmerkning) og skjenkebevilgninger behandles administrativt ihht ruspolitisk plan. Vedtak refereres til hovedutvalg for teknisk/allmenne tjenester.
3. Rådmann bes legge frem prinsipielle saker til politisk avgjørelse, med mål om at slike saker i ettertid kan delegeres til rådmann. Dette for å lette formannskapets saksportefølje.
4. Rådmann oppdaterer relevante reglement i tråd med dette vedtaket

166/19

ORDFØRERS ORIENTERING

Ingen orienteringer.

167/19

RÅDMANNS ORIENTERING

1. Oljevernøvelse Frohavet gjennomført etter plan uke 42.

2. Status forhandlinger Uttian næringsområde - møtet ble da lukket ihht KL § 31.5 Berit Flåmo ba om vurdering av sin habilitet- ble stemt inhabil og deltok ikke i orienteringen.

Møtet lukkes etter kl. § 31.5

Ordfører ba om vurdering av sin habilitet da hennes mann har avtaler med Frøya kommune om næringsområdet på Nordhammeren.

Ordfører ble enstemmig vurdert inhabil.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nils Jørgen Karlsen
Arkivsaksnr.: 19/2274

Arkiv: 223

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

KOMMUNALT NÆRINGSFOND 2019 - SØKNAD SÆTERVÅGEN FISKEKAI

Forslag til vedtak:

- Det tildeles et tilskudd på 70.000 kr til Seashell AS
- Tilskuddet finansieres over kommunalt næringsfond

Vedlegg:

Søknad fra Seashell, datert 23.09.2019
Bilder av tiltaket, kopi av faktura

Saksopplysninger:

Det er mottatt søknad fra Seashell AS, på vegne av dem selv og Trond Iversen AS. Tiltaket anses som en investering som kommer alle brukere i Sætervågen til gode.

Etter utbyggingen av Sætervågen Fiskerihavn, har aktiviteten økt betydelig. Seashell, som allerede var etablert der, har fått bedre betingelser for sin virksomhet også de som Seashell samarbeider med. Fiskerne har fått etablert et godt kaianlegg, og vi ser også at oppdrettsnæringen benytter Sætervågen for sin virksomhet, for lasting og lossing samt mellomlagring av utstyr.

Bakarealet i Sætervågen består i hovedsak av en gruset plan. Tiltaket som det søkes om, gir brukerne av anlegget bedre forutsetninger for drift.

Tiltakshaverne har tatt initiativ til å asfaltere deler av bakarealet, dette for å forbedre fremkommeligheten. De har asfaltert rundt 800 kvm av arealet til en totalkostnad på 215.000 kr. Tiltaket er forskuttet av Seashell AS. De foreslår at kostnaden for tiltaket fordeles på tre; Seashell, Trond Iversen AS og Frøya kommune.

Vurdering:

Kommunen har tidligere investert i Sætervågen Fiskerihavn, og den fremstår som ei god havn tilrettelagt for næringsvirksomhet. Kommunen har investert i ny kai og flytebryggeanlegg. Kommunen har en festeavtale med Trond Iversen AS, der Iversen har satt opp eget bygg og har skapt en landbase for sin virksomhet i Sætervågen.

Både Seashell og Trond Iversen har vært i dialog med kommunen siden det ble kjent at næringsfondet fikk overført midler fra Havbruksfondet. Søknaden baseres på allerede

gjennomført tiltak. Allikevel mener rådmannen at søknaden bør innvilges og at det tildeles et tilskudd som omsøkt på 70.000 kr.

Rådmannen tilrår derfor at:

- Det tildeles et tilskudd på 70.000 kr til Seashell AS
- Tilskuddet finansieres over kommunalt næringsfond

Budsjettpost/kontostreng:

Kr 70.000 finansieres over Kommunalt Næringsfond. Ny saldo: 1.325.000 kr

Seashell AS
Strandaveien 25
7273 Norddyrøy
org nr 979615310

Frøya Kommune
v/Ordfører og Rådmann

Norddyrøy 23.09.2019

Søknad om tilskudd, asfaltering av areal ved Sætervågen fiskerikai

Etter utbyggingen av Sætervågen fiskerikai har bakområdet til kaien bestått av dårlig grusdekke og hele området har til dags dato fremstått som et anleggsområde.

Etter dialog med fisker Trond Iversen som er leietaker på området så har Seashell valgt å sørge for asfaltering av store deler av området slik at det er fremkommelig med truck og dermed kan brukes til næringsaktivitet.

Det er nå avrettet og asfalter i overkant av 800m² som gir området et fremkommelighet og helhet slik at brukerne av området har tilkomst til både kai og parkering.

Totale kostnader forskuttet av Seashell AS på dette prosjektet er kr 215.000,- ex mva

Vi foreslår en 3 deling av kostnadene mellom Seashell AS, Trond Iversen AS og Frøya Kommune.

- Det søkes altså om tilskudd til utført prosjekt på kr 70.000,- hos Frøya Kommune.

Vedlegg :
Bilder av utført arbeid
Kopi av faktura for utført arbeid

Mvh

Helge Myrseth
Daglig Leder
Seashell AS





Kopi



Freya Anleggsservice AS

Return to: Xledger AS, Postboks 6662 Etterstad, 0609 Oslo, Norway



Seashell AS
Strandaveien 25
7273 Norddøy

Postadresse
Siholmen 10 A
7260 Sistranda

Leveringsadresse:
Strandaveien 25
7273 Norddøy

Org.nr.: 986 833 498
Org.nr. mva.: NO986833498MVA
Telefon: (+47) 97 56 18 88
stig@froya-anlegg.no

Fakturanr.: 13662
Fakturadato: 31.12.2018
Forfallsdato: 14.02.2019
KID: 9104300013662002
Ordredato: 01.11.2018
Kundenr: 11383

Powered by Xledger

REFUND: 400000 1907-1-1220-17

Faktura

Arbeid i forbindelse med oppdrag på Dyrøy.
Masse og arbeids timer pr 31.12.18

Resten av oppdraget blir ferdigstilt til våren pga været.
Bet.betingelse: Netto 14 dager

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
1117	Sand (0-14) 29.11	(H) Tonn	16,90	156,00	2 636,40
1117	Sand (0-14) 04.12	(H) Tonn	17,45	156,00	2 722,20
1117	Sand (0-14) 07.12	(H) Tonn	14,85	156,00	2 316,60
1119	Frakt vals og betongkumme 11.12	(H) Stk	1,00	1 500,00	1 500,00
1220	Klargjøring til asfaltering November - maskintimer	(H) Timer	11,50	1 000,00	11 500,00
1220	Klargjøring til asfaltering Desember - maskintimer	(H) Timer	29,00	1 000,00	29 000,00
Netto:					49 675,20
Mva. høy sats (H):				49 675,20	12 418,80
Brutto:				NOK	62 094,00

Mva. høy sats 25% (H): NOK 12 418,80 Grunnlag NOK
49 675,20

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Det er inngått factoringavtale med SG Finans AS. Denne og fremtidige fakturaer, ekskl. kreditnotaer er pantsatt til SG Finans AS.
Befriende betaling kan kun skje til: SG Finans AS. Tlf. 21 63 20 00 Bankkonto 8101.07.88293



sender:
Veidekke Industri AS
sen utlegging Postboks 111, 7127 OPPHAUG

EASHELL AS
randaveien 25
173 NORDDYRØY

Side: 1(1)
E-post: karl-astor.wenes@veidekke.no
Telefon: 906 49 506
Fakturanr.: 2351212
Fakturadato: 13.09.2019
Vår ref.: 12713
Foretaksreg.: 913536770MVA
Deres Orgnr.: 979615310
Forfallsdato: 28.09.2019
KID-nr.: 101906123512127
Bankkontonr.: 70500642198
Kundenr.: 1019061

FAKTURA

øres ref. -
økvissisjon: -
beidsted: Asfaltering plass fabrikk

alt, inkl.mva 206 882.50 Herav merverdiavgift: 41 376.50

skrivelse	Prosesskode	Pris	Antall Enhet	MVA%	Total
alting plass fabrikk		0.00	0.00 Stk	25.00	0.00
alt agb 11 5 cm		185.00	828.00 M2	25.00	153 180.00
tering kum		500.00	4.00 Stk	25.00	2 000.00
rdlegging tillegg m2		50.00	55.00 M2	25.00	2 750.00
g		7 500.00	1.00 RS	25.00	7 500.00

n ekskl. mva		165 430.00
n.gebyr		25.00 76.00
A	25 %	41 376.50
alt, inkl.mva (NOK)		206 882.50

sigelser på fakturaen må sendes skriftlig til driftsavdelingen og være Veidekke Industri AS i hende
est 8 dager etter fakturadato. Etter forfall beregnes forsinkelsesrenter i henhold til en hver tids
dende satser.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andrea Øiahals Slungård
Arkivsaksnr.: 18/1168

Arkiv: GNR 30/47

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Planutvalget/FSK

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Dispensasjonsvedtak v/Hovedutvalget for forvaltning gitt i møte 08.11.2018 oppheves jfr. fvl. § 33 andre ledd.
3. Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. fvl. § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. fvl. § 29.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon med vedlegg, mottatt dato 08.06.2018 og 19.06.2018
2. Nabomerknad fra Åge Werkland og Bente Lervold Werkland, dato 01.05.2018 (vedlagt søknaden)
3. Nabomerknad fra Helge Hansen, dato 24.04.2018 (vedlagt søknaden)
4. Høringsbrev, dato 03.07.2018
5. Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, mottatt dato 09.07.2018
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, mottatt dato 23.08.2018
7. Dispensasjonsvedtak med begrunnelse, dato 08.11.2018
8. Klage fra Bente Lervold Werkland, mottatt dato 21.11.2018
9. Underretning om klage, dato 14.12.2018
10. Reguleringsplan for Nettet Industriområdet – reguleringsbestemmelser, dato 30.04.2009
11. Reguleringsplan for Nettet Industriområdet – arealplankart, dato 30.04.2009

Forkortelser:

Plan- og bygningsloven – pbl.
Forvaltningsloven – fvl.
Byggesaksforskriften – SAK10

Oppsummering:

Det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan for Nettet Industriområdet, herunder planformålene i § 1 ledd nr. 1 formål «bolig» og § 1 ledd nr. 7 formål «felles

avkjørsler», samt planbestemmelse § 3 pkt. 2. Det ble gitt dispensasjon som omsøkt med vilkår om at det utarbeides situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdene før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vedtaket ble påklaget av nabo med anførsel om saksbehandlingsfeil.

Rådmannen er etter en helhetsvurdering kommet til at det hefter saksbehandlingsfeil og rettanvendelsesfeil ved dispensasjonsvedtaket og at feilen har virket inn på vedtaket. Rådmannen tilrår at vedtaket oppheves og at søknaden om dispensasjon behandles på nytt. Rådmannen har i klagebehandlingen ikke tatt stilling til om vilkårene for å gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Saksopplysninger:

Kystplan AS, heretter søker sendte på vegne av tiltakshaver Strømøyia AS v/ Knut Eidsvaag søknad om dispensasjon. Det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan for Nettet Industriområdet, herunder planformålene i § 1 ledd nr. 1 bolig og § 1 ledd nr. 7 felles avkjørsler, samt planbestemmelse § 3 pkt. 2 som sier at det i industriområdet kunne tillates utbygd med inntill 700 kvm. overbyggt grunnflate. Søknaden om dispensasjon ble mottatt hos kommunen 08.06.2018.

Søker har i all hovedsak begrunnet søknaden med at tiltaket medfører en forskjønnelse av området ved at løseeggenstander plasseres innvendig og at bygningsmassen oppdateres. Søker viser til at siden eiendommen er planert iht. tidligere gitt tillatelse egner eiendommen seg ikke til bolig- eller vegformål. Overskridelsen av bebygd areal tilsvarende 2 %, anser søker å ikke være til ulempe for området og viser videre til at tiltaket ikke vil medføre ytterligere privatisering av området. Etter en samlet vurdering anser søker tiltaket å være en fordel for området.

Søknaden ble nabovarslet og kvittering for nabovarsling ble mottatt hos kommunen den 19.06.2018.

Det innkom merknader fra Helge Hansen, eier av eiendom gnr. 30 bnr. 46 og Åge Werkland og Bente Werkland, eier av gnr. 30 bnr. 27. Hansen bemerket at tiltaket ville føre til vesentlig ulempe for han siden tiltaket ville medføre at verdien av hans eiendom ville forringes. Werklands merknader knyttet seg til forringelse av deres utsikt og byggets utforming. De viste i sin merknad til at tiltaket ville medføre at deres eiendom ble innestengt og at tiltakshaver kunne oppføre sitt bygg på et annet næringsareal hvor tiltakshaver allerede var etablert. Dersom tiltaket ble tillatt av kommunen mente Werkland at eiendommen måtte kjøpes av kommunen eller tiltakshaver.

Søker tok ikke merknadene til følge og begrunnet dette i all hovedsak med at tiltakshaver hadde behov for mer plass. Søker viste også til at tillatt mønehøyde i området var inntil 12 meter og at en slik høyde på bygget ville medføre en større ulempe for naboene enn den valgte løsningen. Nabomerknadene og søkers kommentar ble vedlagt søknaden.

Søknaden ble oversendt Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag for høring den 19.06.2018. Kommunen opplyste i sitt høringsbrev at kommunen ønsket at utvikling av eiendommen skulle skje på en kontrollert måte og at industribyggelse nær boligbebyggelse var uheldig. Kommunens foreløpig vurdering av søknaden var at dispensasjon ikke kunne gis

og anmodet til revidering av gjeldende plan eller regulering av ny plan. Kommunen henviste også til andre områder avsatt til industri i plan.

Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommunen ble mottatt den 09.07.2018 og uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag ble mottatt den 23.08.2018.

Trøndelag Fylkeskommune uttalte at det burde sikres adkomst til området og at eksisterende bebyggelse hensyntas ved evt. utvidelse av lagerhall. Fylkeskommunen anså ikke tiltaket å være i konflikt med regionale eller nasjonale interesser de skulle ivareta.

Fylkesmannen i Trøndelag støttet kommunens vurdering vedr. bygging i området avsatt til bolig og viste til at utvidelsen kunne være uheldig så nært et etablert boligområde.

Fylkesmannen uttalte at de ikke kunne se at tiltaket ville komme i vesentlig konflikt med de hensyn de skulle ivareta i strandsonen. Det ble i uttalelsen pekt på at det ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) lå en aktsomhetssone for flom og havnivåstigning i det aktuelle området og viste til pbl. § 28-1 med krav om tilstrekkelig sikkerhet. Fylkesmannen uttalte at dersom det var mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak, kunne kommunen dispensere. Fylkesmannen uttalte avslutningsvis at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 måtte vurderes skriftlig og at manglende synliggjøring ville medføre saksbehandlingsfeil.

Dispensasjon som omsøkt ble gitt i vedtak av 08.11.2018. Det ble i dispensasjonsvedtaket stilt som vilkår at før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdene.

Siden tiltaket ville medføre at adkomsten til naustområdet ble avskåret kom kommunen i sin vurdering til at dispensasjon fra planformålet «felles avkjørsel» ville tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Vilkåret som ble stilt i vedtaket ville imidlertid etter kommunens syn ivareta intensjonen bak reguleringsplanen og hensynet bak bestemmelsen ville dermed ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen kom i det videre til at området ikke egnet seg til bolig- og vegformål, samt at tiltaket ikke ville medføre ytterligere privatisering. Etter en samlet vurdering kom kommunen til at fordelene var klart større enn ulempene. Det ble i begrunnelsen vist til at næringsutviklingen var viktig for samfunnet og var med på å sikre arbeidsplasser.

Rådmannen gjør oppmerksom på at ovennevnte er en forkortet gjengivelse av sakens dokumenter og viser for øvrig til sakens dokumenter i sin helhet.

Klage fra nabo Åge Werkland og Bente Lervold Werkland ble mottatt hos kommunen 21.11.2018.

Klage fra Åge Werkland og Bente Lervold Werkland:

Åge Werkland og Bente Lervold Werkland, heretter klager anfører i all hovedsak at vedtaket er beheftet med saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves.

Med bakgrunn i at nabomerknadene ikke var blitt vedlagt saken eller kommentert av kommunen anfører klager at saken ikke er godt nok opplyst.

Klager peker videre på at kommunen i sin foreløpige vurdering, hvilket sektormyndighetene har lagt til grunn i sine uttalelser, frarådet å gi dispensasjon. Klager anfører at dispensasjonsvedtaket dermed er gitt i strid med sektormyndighetenes, herunder Fylkesmannen i Trøndelag sine signaler. Klager viser her til pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Klager anfører videre at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Dette da klager ikke kan se at det foreligger nye opplysninger som tilsier at kommunen kan gi dispensasjon som omsøkt.

Rådmannen viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Klagefrist og klageinteresse:

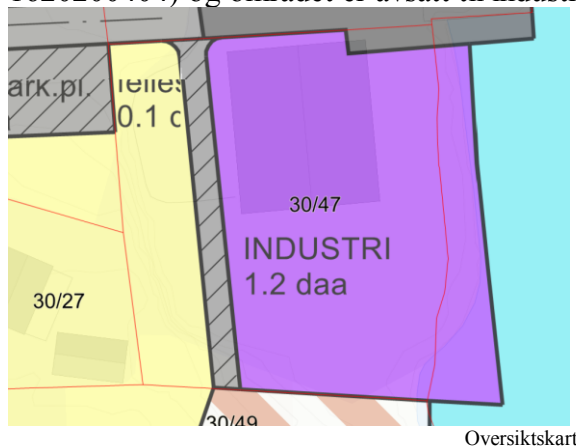
Klagen er fremsatt rettidig og klager som nabo, har rettslig klageinteresse jfr. fvl. §§ 28-29.

Kommunenes forberedende klagebehandling:

Oversendelse av klage med frist for uttale ble oversendt søker i brev av dato 13.12.2018. Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra søker.

Planstatus:

Eiendom gnr. 30 bnr. 47 omfattes av reguleringsplan for Nesset industriområdet (planid: 1620200404) og området er avsatt til industri/lager, bolig og felles avkjørsel/parkeringsplass.



Deler av planen har vært under revidering og reguleringsendring er blitt vedtatt i kommunestyret den 26.09.2019 sak 105/19. Revideringen omfatter ikke ovennevnte eiendom.

Rettslig utgangspunkt og rådmannens vurdering:

Underinstansen, her kommunen, skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. De kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jfr. fvl. § 33 annet ledd.

Klager anfører i sin klage at saken ikke er godt nok opplyst, dette med bakgrunn i manglende synliggjøring av nabomerknadene.

Kommunen har i sin begrunnelse opplyst at tiltaket er nabovarslet og at det er bedt om uttalelse fra statlige og regionale myndigheter. Kommunen opplyste videre at det ikke forelå avgjørende merknader i saken.

Etter gjennomgang av sakens dokumenter kan imidlertid ikke rådmannen se at nabomerknadene er vedlagt saken og det fremstår derfor uklart hvorvidt nabomerknadene har vært en del av beslutningsgrunnlaget.

Det følger av veiledningen til SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav n) at nabomerknader skal vedlegges søknaden og at søker skal beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunne hvorfor disse ikke er imøtekommet. Disse opplysningene er relevant for kommunen som etter fvl. § 17 første ledd skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Manglende synliggjøring av nabomerknadene vil etter rådmannens syn medføre at saken ikke er godt nok opplyst jfr. fvl. § 17. Klagers anførsel knyttet til ovennevnte forhold har etter dette ført frem.

Rådmannen gjør oppmerksom på at det er et viktig prinsipp at naboer og gjenboere skal ha anledning til å ivareta sine interesser og fremme sitt syn i byggesaker. Nabomerknader alene gir ikke grunnlag for avslag, men nabohensyn kan likevel føre til endringer av tiltaket i forhold til innsendt søknad, jfr. Prp.99 L 2013-2014 s. 28.

Klager anfører videre i sin klage at det ikke foreligger nye opplysninger som tilsier at kommunen kan gi dispensasjon som omsøkt og at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Klager viser her til at kommunen i sin foreløpige vurdering frarådet å gi dispensasjon.

Kommunen har i dette tilfellet kommet til et annet resultat enn det som ble forespeilet i den foreløpige vurderingen av søknaden om dispensasjon. Rådmannen gjør oppmerksom på at kommunenes foreløpige vurdering er et saksforberedende dokument og dermed ikke bindende for kommunens senere behandling av saken. Hvorvidt kommunen kan gi dispensasjon beror på en vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det er i denne saken søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, planformålet «bolig» og «avkjørsel», samt bestemmelse vedr. utnyttelsesgrad.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ovennevnte vilkår er kumulative, det vil si at begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen på skjønnsmessig grunnlag kan gi dispensasjon.

Videre fremgår det av bestemmelsens fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt og dersom direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden bør ikke kommunen dispensere.

Rådmannen påpeker at de vilkår og vurderingsmomenter som oppstilles i pbl. § 19-2 skal vurderes konkret for hvert forhold det søkes dispensasjon fra. Etter gjennomgang av vedtaket fremstår det for rådmannen uklart hvordan kommunen har vurdert vilkårene i pbl. § 19-2 for de ulike forholdene det søkes dispensasjon fra og hva kommunen har tillagt avgjørende vekt. Rådmannen kan ikke se at dispensasjon fra planbestemmelse vedr. utnyttelsesgrad er vurdert.

I en begrunnelse skal det vises til de regler vedtaket bygger på og de faktiske forhold vedtaket bygger på skal nevnes jfr. fvl. § 25. Noen utførlig utredning kan ikke kreves, men begrunnelsen bør være slik forfattet at partene kan se hva vedkommende forvaltningsmyndighet har lagt avgjørende vekt på jfr. ot.prp.nr.38 (1964-1965) s. 83.

Det er god forvaltningsskikk at vedtak utformes på en slik måte at innholdet er klart og utvetydig. God forvaltningsskikk er en etisk standard for utøvelsen av offentlig virksomhet og krav til blant annet hensynsfullhet i saksbehandlingen står sentral.

Kommunen er i sin vurdering kommet til at hensynet bak bestemmelsen vedr. planformålet «avkjørsel» blir vesentlig tilsidesatt. Dersom hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt kan ikke kommunen gi dispensasjon jfr. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen har imidlertid gitt dispensasjon til tross for dette og begrunnet det med at vilkår satt i dispensasjonsvedtaket medfører at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens adgang til å stille vilkår følger direkte av pbl. § 19-2 første ledd siste punktum. Denne adgangen til å sette vilkår inntreffer først når kommunen på skjønnsmessig grunnlag velger å gi dispensasjon, herunder nå de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, se Marianne Reusch, «Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningssloven», *Lov og Rett*, 2014 s.14-32 (s. 21).

Det at kommunen har stilt et vilkår i dispensasjonsvedtaket som begrunnelse for at vilkåret om at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig beror etter rådmannens syn på rettsanvendelsesfeil.

Rådmannen er etter en helhetsvurdering kommet til at det hefter saksbehandlingsfeil og rettsanvendelsesfeil ved dispensasjonsvedtaket. Rådmannen finner at saken ikke er godt nok opplyst jfr. fvl. § 17 og at feilen har virket inn på vedtakets innhold jfr. fvl. § 17. Dette med bakgrunn i manglende synliggjøring av nabomerknader og vurdering av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd, samt feil anvendelse av adgangen til å stille vilkår etter pbl. § 19-2 første ledd andre punktum.

Konklusjon:

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge og at vedtak om dispensasjon oppheves, jfr. fvl. § 33 andre ledd. Vedtaket kan påklages, jfr. fvl. §§ 28 og 29.

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekræftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	30	47					FRØYA
	Adresse Kaibakkan				Postnr.	Poststed	
					7270	DYRVIK	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
30	46			Helge Hansen		
Adresse Kaibakkan 21				Adresse Kaibakkan 21	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
7270	DYRVIK			7270	DYRVIK	Denne del klistres på kvittering RA 0330 4367 5NO
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
30	24			Lukas Bjørkmo		
Adresse Kaibakkan				Adresse C/O Amdam og Hauge, Øvre Sverresborg 5	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
7270	DYRVIK			7020	TRONDHEIM	Denne del klistres på kvittering RA 0330 4368 9NO
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
30	34			Tom Eirik Aarvik		
Adresse Kaibakkan 19				Adresse Kaibakkan 19	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
7270	DYRVIK			7270	DYRVIK	Denne del klistres på kvittering RA 0330 4369 2NO
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
30	27/49			Åge Werkland		
Adresse Kaibakkan				Adresse Eyvind Løkkens Veg 13	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
7270	DYRVIK			7092	TILLER	Denne del klistres på kvittering RA 0330 4370 1NO
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
30	27/49			Bente Lervold Werkland		
Adresse Kaibakkan				Adresse Eyvind Løkkens Veg 13	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
7270	DYRVIK			7092	TILLER	Denne del klistres på kvittering RA 0330 4371 5NO
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

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

Samlet antall sendinger: 5

Sign. VICKY

125679 Dato: 18.04.18

Frøya kommune

Postboks 152

7261 SISTRANDA

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR NESSET
INDUSTRIOMRÅDE SAMT PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §1-8 FOR TILTAK PÅ
GNR 30 BNR 47**

Kystplan AS er engasjert av Strømøyia AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for tilbygg til lager på eiendommen gnr 30 bnr 47 i Frøya kommune.



Fig. 1 Bilde tatt fra nord

Tiltakshaver: Strømøyia AS, Knut Eidsvaag,
Dyrøyveien 110, 7270 Dyrvik
Tlf: 95 93 48 04
E-post: eidsvaagkran@gmail.com

Ansvarlig søker: Kystplan AS, Turid Glørstad,
Storhaugveien 8, 7240 Hitra
Tlf. 90 67 63 55
E-post: kystplan@kystplan.no



Fig. 2 Oversiktskart

Det søkes dispensasjon fra:

- Reguleringsplan for Nesset industriområde for:
 - o tilbygg til lagerhall i område med formål bolig og felles avkjørsel
 - o oppføring av bygg med inntil 715 m² BYA
- Plan- og bygningslovens §1-8 for tiltak innenfor 100-meterersbeltet

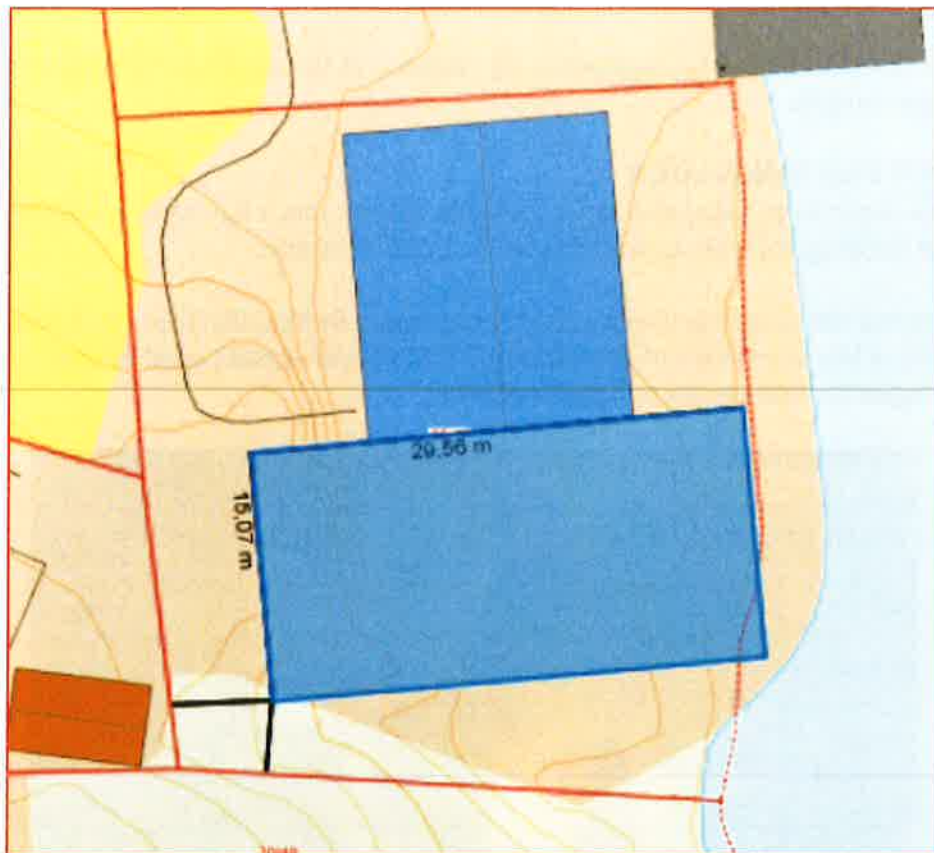


Fig. 3 Utsnitt av situasjonsplan



Fig. 4 Utsnitt av reguleringsplan med flyfoto

HENSIKT

Tiltakshaver har stort behov for lagerplass, og ønsker å få utvidet bygningsmassen slik at utvendig lager unngås.

BAKGRUNN FOR SØKNADEN

Eiendommen benyttes pr i dag som lager for ulike aktører innen havbruk. Utelager er både skjemmende for omgivelsene og skadelig for de lagrede varene.

Tidligere eier har fått tillatelse til planering av området i forbindelse med oppføring av bygg. Da eiendommen ble overdratt til Strømøyli AS i 2014, var omsøkt areal allerede planert, og er nå dårlig egnet for både bolig og felles avkjørsel.



Fig. 5 Flyfoto fra 2012

Det er ikke avgitt noen rettighet til adkomst over eiendommen.

Av hensyn til naboer i vest blir mønehøyde på tilbygget lik mønehøyde på eksisterende bygg, 7,9 meter. Reguleringsplanen åpner for mønehøyde på inntil 12 meter.

I hht. reguleringsbestemmelsene kan området utbygges med inntil 700 m² overbygd grunnflate. Det er her ønskelig med et tilbygg på 443 m², noe som medfører at totalarealet overstiges med noen få m².

VURDERING ROS

Avkjørsel/adkomst: Ingen endring.

Vann/avløp: Ingen endring.

Dyrket mark og landbruk: Ikke relevant.

Oppdeling naturområder, landbruk: Området vil ikke dele opp landbruk el lignende.

Biologisk mangfold: Man har ikke kjennskap til at dette området er viktig for bevaring av biologisk mangfold.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden

Geologiske forekomster: Det er ikke kjennskap til geologiske forekomster.

Avstand til sjø/vassdrag: Tiltaket ligger ved sjøen.

Friluftsliv: Tiltaket vil ikke forringe friluftslivet.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Tiltaket ligger i regulert område, med kombinert næring-, veg- og boligformål. Mønehøyde er valgt lik eksisterende bebyggelse på eiendommen. Dette av hensyn til naboer mot vest.

Støy, ras, flom: Tiltaket ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom.

KONKLUSJON

Tiltaket vil, med tanke på at man unngår utendørs lagring, være til stor fordel for omgivelsene.

Med bakgrunn i tidligere gitt tillatelse er området ikke egnet for bolig- eller vegformål.

En overskridelse av totalt bebygd areal på 2 % anses ikke å være til ulempe for området.

I hht. Plan- og bygningslov kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen, da det er oppgradering av eksisterende bygningsmasse og forskjønning av området.

Etter oppslag i naturbaser o.l. har man ikke kjennskap til natur, kulturminner, friluftslivsområder eller andre interesser som blir berørt av tiltaket.

Etter en samlet vurdering anses tiltakt som en fordel for området, både med tanke på reguleringsformål og ryddighet og orden i strandsonen.

Sted Hitra Dato 18/4-18
Turid Glørstad

Turid Glørstad

Kystplan AS

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
30	47			Kaibakkan	7270 DYRVIK
Eier/fester				Kommune	
Strømøyia AS				FRØYA	

Det varsles herved om					
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving		
☒ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B - 1	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		
Reguleringsplan for Nesset industriområde		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Tilbygg til eksisterende lager.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Strømøyia AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Knut Eidsvaag	eidsvaagkran@gmail.com	95 93 48 04	95 93 48 04
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		www.	

Merknader sendes til	
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	Postadresse
Kystplan AS	Storhaugveien 8
Postnr. Poststed	E-post
7240 HITRA	kystplan@kystplan.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	Q	-	☒

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 tiltakshaver
Hitra	18.04.2018	
		Gjenas med blokkbokstaver TURID GLØRSTAD

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	30	47				
	Adresse Kaibakkan				Postnr. 7270	Poststed DYRVIK
					Kommune FRØYA	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
30	20			Frøya Næringspark AS			
Adresse Kaibakkan				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr. 7270				Poststed DYRVIK		Denne del klistres på kvittering RA 0330 4372 9NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
30	10			Frøya Kommune			
Adresse Kaibakkan				Adresse Postboks 152		Kvittering vedlegges	
Postnr. 7270				Poststed DYRVIK		Denne del klistres på kvittering RA 0330 4373 2NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.				Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.				Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.				Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: 2

Sign.

VICKU

125679	Dato: 18.04.18
--------	-------------------

Turid Glørstad

From: Turid Glørstad <turid@kystplan.no>
Sent: torsdag 7. juni 2018 08.50
To: 'helge hansen'
Subject: RE: klage.tillbygg 30 47

Hei !

Søknaden sendes til kommunen uten noen endringer, med tanke på din merknad.

Din merknad, samt dette svaret, vedlegges søknaden.

Dette til orientering.

Med hilsen
Turid Glørstad



www.kystplan.no • Storhaugveien 8 - 7240 Hitra

Tlf. 90 67 63 55

From: helge hansen <helghan496@gmail.com>
Sent: tirsdag 24. april 2018 09.56
To: kystplan@kystplan.no
Subject: klage.tillbygg 30 47

jeg mener det er vesentlig ulempe for meg at det blir igangsatt et påbygg av eksisterende bygg 30 47. Min mening er at verdien av min eiendom 30 46 blir vesentlig lavere enn den er i dag. Jeg har pr dags dato intreserte kjøpere for min eiendom 30 46, men med et tilbygg på 30 47 så blir det ikke aktuelt for at de vil kjøpe.

Vennlig hilsen Helge Hansen

kaibakkan 21

7270 dyrvik tlf 48187997

Turid Glørstad

From: Turid Glørstad <turid@kystplan.no>
Sent: torsdag 7. juni 2018 09.04
To: 'Bente Lervold Werkland'
Subject: RE: Uttalelse fra nabo, GBnr 30727, nESSET

Hei !

Viser til merknad samt telefonsamtale.

Tiltakshaver har behov for mere plass, og har bl.a. av hensyn til naboene valgt tilbygg med mønehøyde lik eksisterende bygg.

I hht. reguleringsplan, kan det innenfor området for industri oppføres bygninger med inntil 12 meter totalhøyde. Dette anses som en større ulempe for naboene enn valgt løsning.

Søknad sendes til kommunen som varslet.
Deres merknad samt vårt svar vedlegges søknad.

Med hilsen
Turid Glørstad



www.kystplan.no • Storhaugveien 8 • 7240 Hitra

Tlf. 90 67 63 55

From: Bente Lervold Werkland <bentwer@gmail.com>
Sent: tirsdag 1. mai 2018 21.40
To: kystplan@kystplan.no
Cc: postmottak@frøya.kommune.no
Subject: Uttalelse fra nabo, GBnr 30727, nESSET

Hei
Oversender herved uttalelse fra GBnr 30/27, Nesset

Mvh
Åge Werkland og Bente Lervold Werkland
mob 90086039

Vedlegg G-4
side 2 av 2

UTTALELSE FRA NABO TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR
NESSET INDUSTRIOMRÅDE. GBnr 30/47

Vil med dette klage på Strømøyli AS sin søknad om bygging av lagerhall på Nesset, GBnn 30/47.

Dette blir en stor forringelse av vår eiendom, GBnr 30/27, Kaibakkan 25. Vi har allerede mistet mye utsikt pga. hallen som ble bygd på omsøkte tomt for ca 6-7 år siden. Får Eidsvåg tillatelse til å sette opp denne hallen mister vi all utsikt og blir helt innestengt.

Er klar over at denne tomten er regulert til industri men håper Frøya kommune her kan ta menneskelige hensyn, og ikke bare hensyn til næring, koste hva det koste vil.

Vi snakket med Knut Eidsvåg for ca 2år siden og spurte om han kunne rydde litt på nevnte tomt, svaret vi da fikk var, hvis jeg må rydde her så må jeg bygge en ny hall og ha eiendelen i og det blir jo verre for dere. Dere mister da all utsikt. Så Knut Eidsvåg er her fullstendig klar over hva han gjør og at dette ikke er positivt for oss.

Frøya kommune har bygd ut et stort industriområde på Rabben, Sistranda der også Eidsvåg har etablert seg. Det er vel logisk og naturlig at han derfor bygger hallen der, der den ikke blir til sjenanse for noen.

Før Frøya kommune fattet vedtak i denne saken håper jeg dere tar dere bryet og tar turen til Nesset og ser på hva det her er snakk om.

Trivsel og velvære for hvermannsen bør vel i enkelte tilfeller vurderes, tas hensyn til og settes pris på. Denne tomten ligger tross alt i et boligområde helt nede ved sjøen. Det er ikke mange tometer på Frøya som har denne beliggenheten og det er derfor veldig synd og ødelegge den enda mere enn det allerede er gjort.

Hvis denne hallen må bygges på Nesset og ikke på næringstomten på Rabben, Sistranda så bør den i hvert fall bygges vegg i vegg og samme retning som den hallen som står der i dag. Gjør den det blir det til stor hjelp for oss og vi beholder den utsikten vi har i dag. Kan ikke forstå at det er noe problem for søker og bygge i den retningen.

Hvis søknaden som den nå er går gjennom i kommunen blir forringelsen av vår eiendom så stor at vi mener Frøya kommune eller Strømøyli AS må kjøpe oss ut. Da til takst/markedsverdi og ikke til spottpris som Knut Eidsvåg har tilbudt oss tidligere. Den gangen takket vi nei til tilbudet, pga. prisen han tilbød som var langt under salgsverdien på eiendommen.

Håper på positiv behandling av denne saken og ønsker Frøya kommune velkommen på befaring.

Hilsen

Åge Werkland og Bente Lervold Werkland.

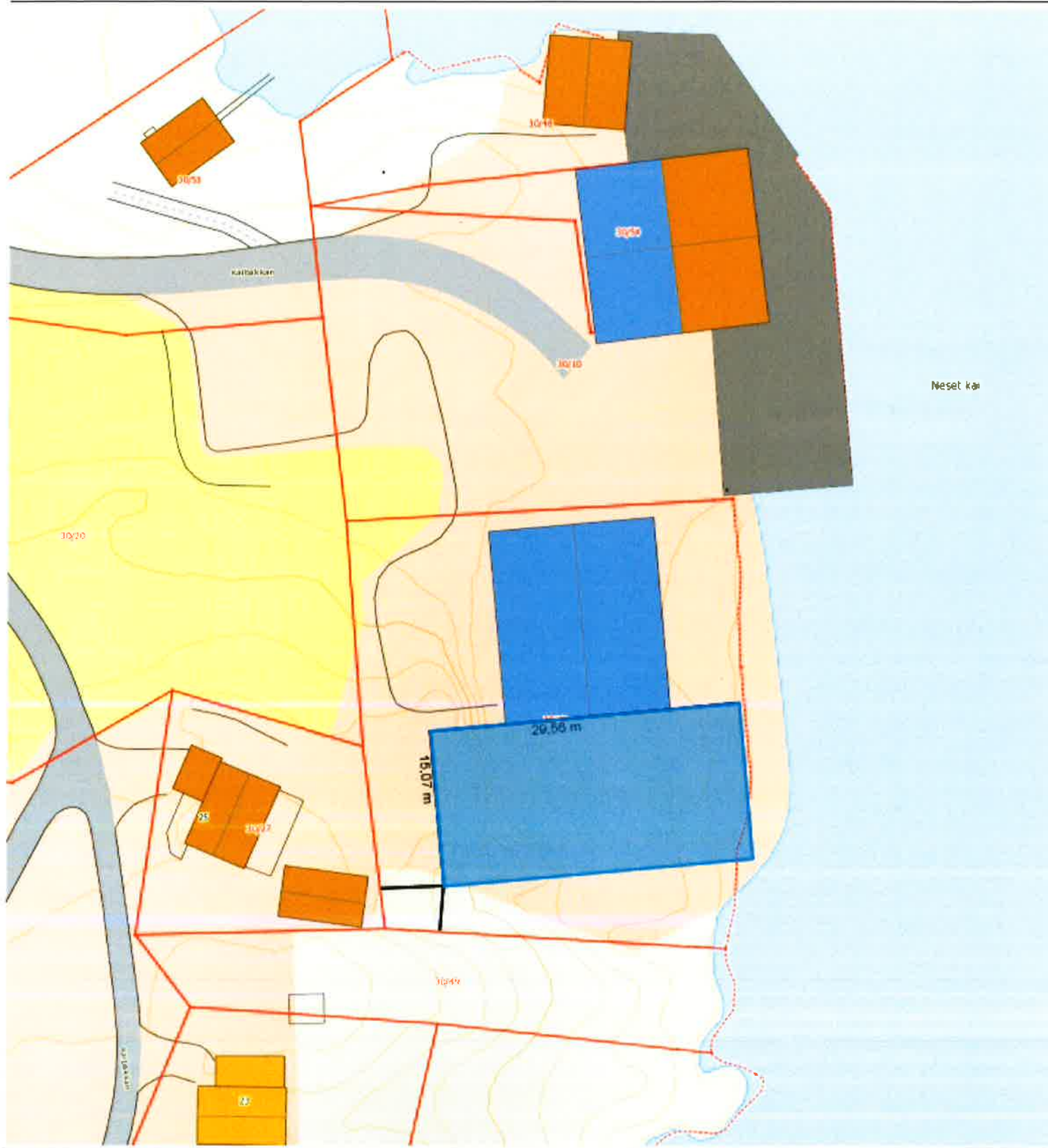


Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

1 : 200.00



skal ikke brukes til navigasjon

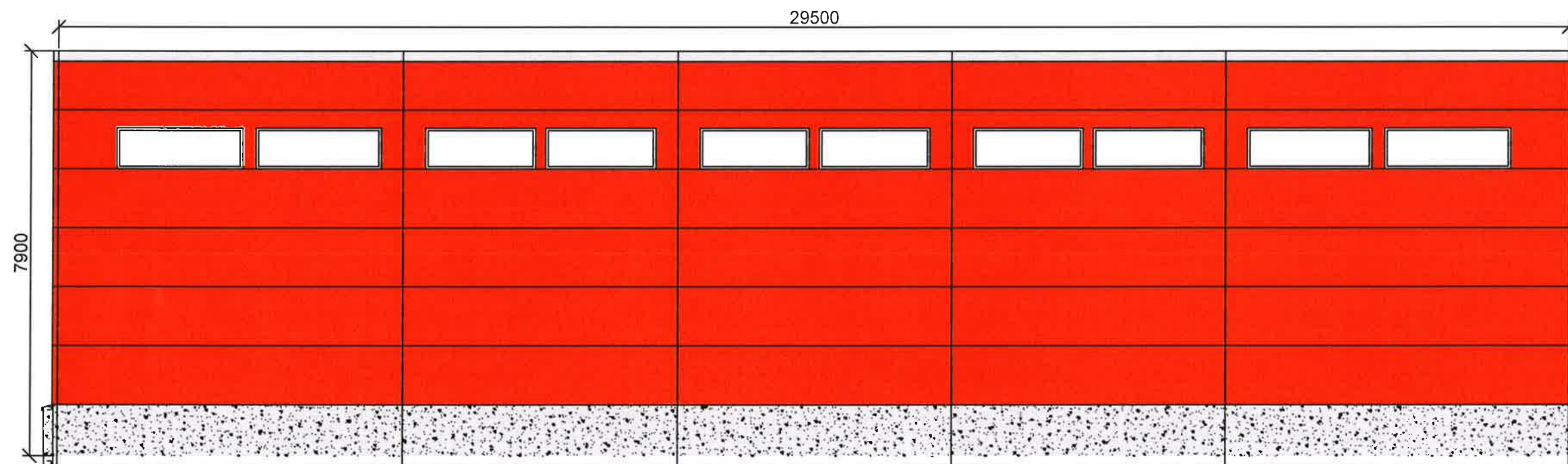
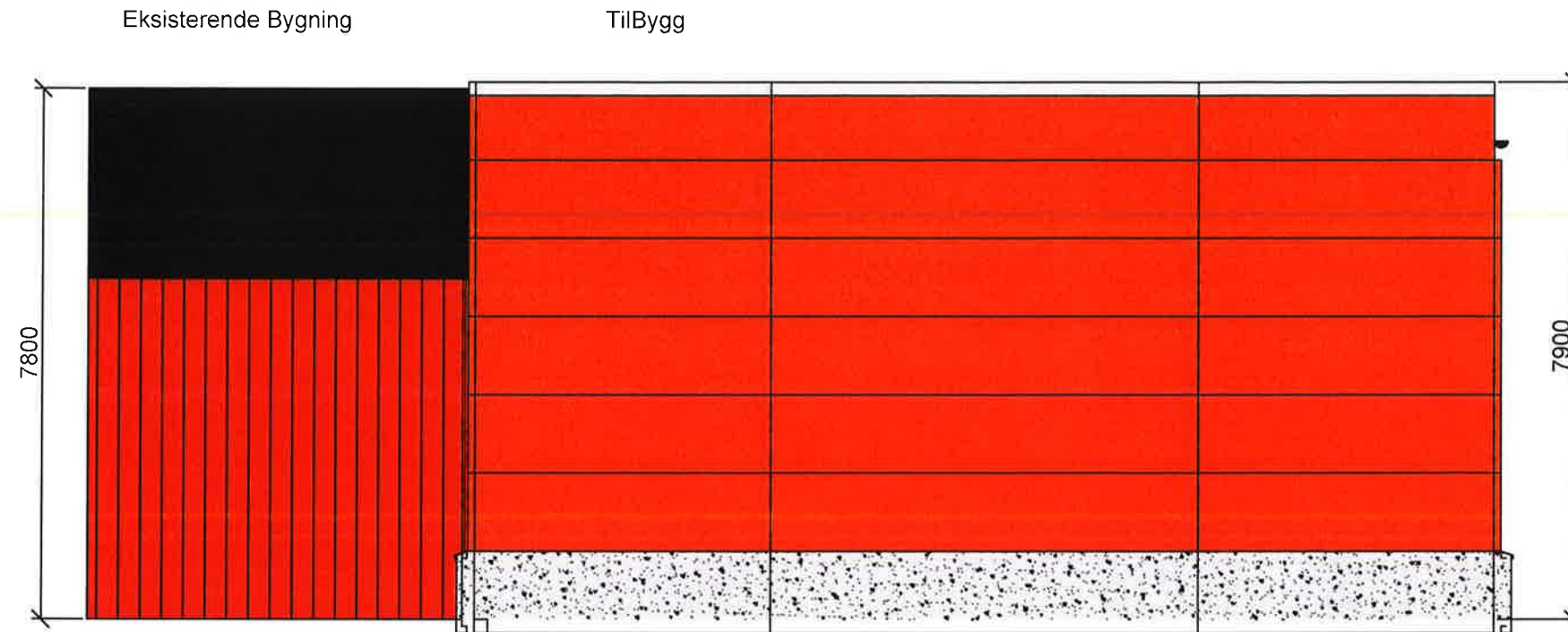


Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

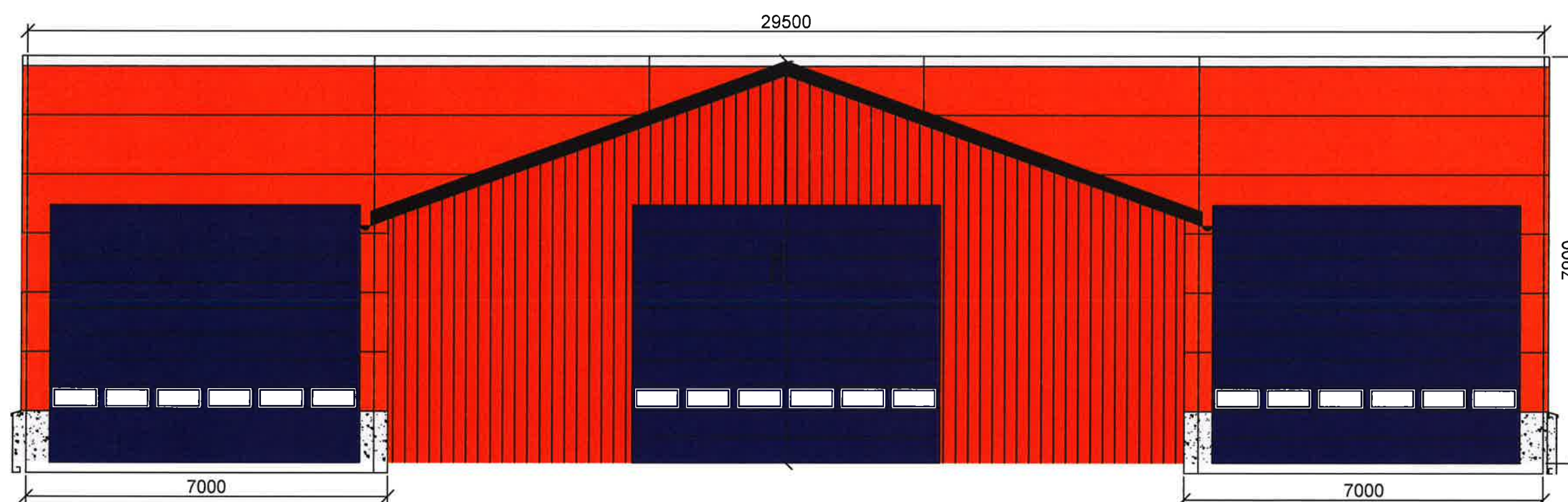
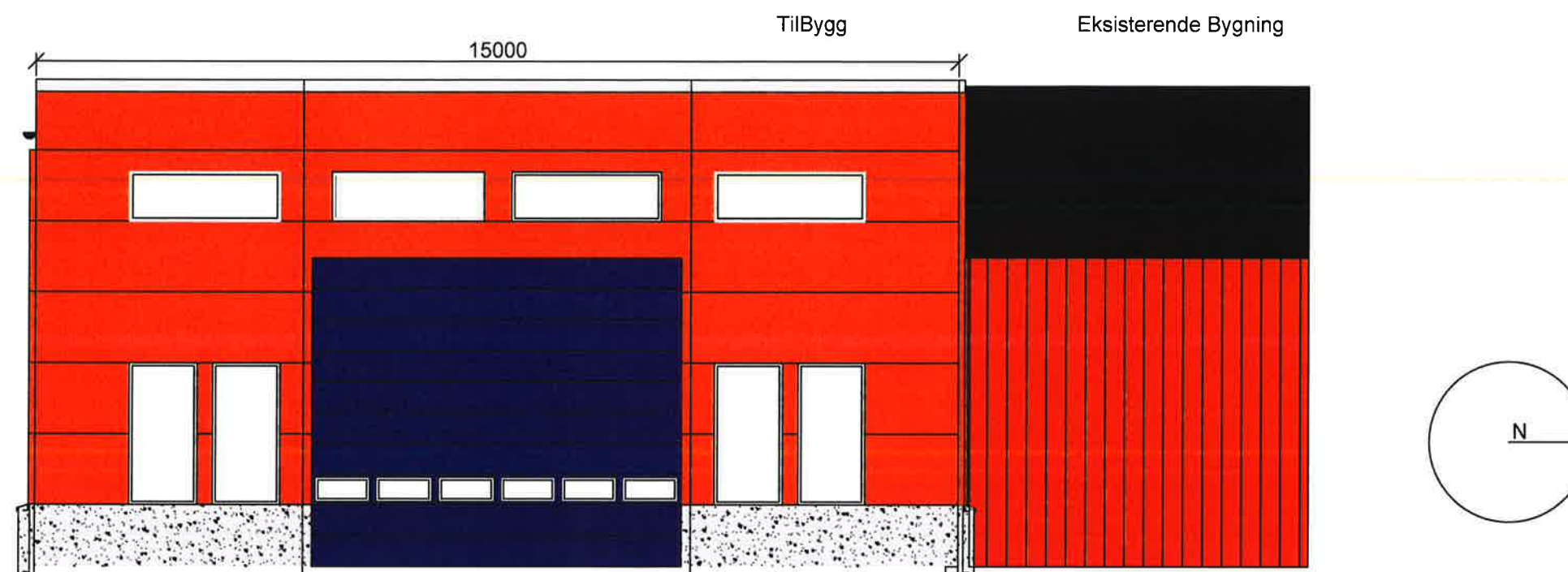
1 : 500.00



Skal ikke brukes til navigasjon



Fasade Fra Vest og fra Sør	Byggherre Eidsvaag Kran og Transportservice as	Firma Hitra Bygg & Betong as	
	Prosjekt Neset		
	Dato	Dato 10.03.2017	Målestokk 1/100
	Kontaktperson Knut Eidsvaag	Tegner Vidar Hammer	
	Godkjent	Sign	



Fasade Fra Øst og fra Nord	Byggherre	Eidsvaag Kran og Transportservice as		Firma	
	Prosjekt	Neset		Hitra Bygg & Betong as	
	Dato			Dato	Målestokk
	Kontaktperson	Knut Eidsvaag		10.03.2017	1/100
	Godkjent			Tegner	Vidar Hammer
				Sign	



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

*Fylkesmannen i Trøndelag
Trøndelag fylkeskommune*

Høringsbrev

Gnr. 30, bnr 47, Nesset



1.0 Bakgrunn

Det søkes dispensasjon for tiltak på gnr 30, bnr. 47. Det er ønskelig med tilbygg til eksisterende lager. Tiltaket er ikke i tråd med planformålet for reguleringsplanen for Nesset industriområde (planid:) , maks overbygd grunnflate i forhold til bestemmelsene i denne planen og byggeforbudet i strandsonen jf. plan- og bygningsloven § 1-8.



2.0 Beliggenhet

Omsøkt tiltak ligger på Nesset.



3.0 Planavklaring

Reguleringsplanen består av områder regulert til bolig, naust, næringsbebyggelse samt friområder og buffersone mellom bolig og næringsområder.

4.0 Dagens situasjon/historikk

Store deler av områdene innenfor planavgrensningen er bebygd. Området består av boliger og næring/industri. Det er fortsatt en del ledig område til naust bebyggelse.

5.0 Søkers begrunnelse for vedtak

Tiltaket vil ikke bidra til ytterligere privatisering av strandsonen. Tiltaket vil bidra til å forskjønne området ved at man får større inne lager. Utelager er både skjemmende for omgivelsene og skadelig for de lagrede varene.

6.0 Forutsetninger som må oppfylles for å gi dispensasjon

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.

7.0 Administrasjonens foreløpige vurdering

Samfunnssikkerhet: Faremomenter: flom, kvikkleire, skred

Området er ikke utsatt for fare for flom og skred.

Liv og helse: støy, forurensing m.m.

Det er høy aktsomhet for skred i området.

Naturmangfold vurdert etter naturmangfold loven

Ingen treff innenfor dette området. 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.

Landbruk ved jordbruksinteressen

Ingen interesse.

Kulturminner

Ingen funn innenfor omsøkt område.

Friluftsliv

Ikke ansett som et viktig natur- og fritidsområde.

Barn og unges interesser

Vil ikke påvirke noe på dette området.

Samlet vurdering av tiltaket

Det søkes om tiltak for utvidelse av lager ved Nettet Kai. Området er regulert av reguleringsplanen for Nettet industriområde. Deler av planen er under revidering.

Omsøkt tiltak vil ligge i ett område kombinert med bolig, vei og industriformål. Området vil overskride maks BYA for området, i tillegg vil området ligge i strandsonen med bygge- og deleforbud.



Plan- og bygningsloven § 1-8 tillater ikke bygging i strandsonen. Formålet med bestemmelsen er i forvalte de almene interesser i områder som er av natur- og fritidsinteresse. Det skal i strandsonen tas særlichensyn 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 byggeforbudet 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.

Området er allerede bebygd i dag, og rådmannen vurderer at tiltaket i så måte ikke vil bidra til noe privatisering mot sjø. Tiltaket vil imidlertid komme nært eksisterende bebyggelse, og selv om avstand til tomtegrense overholdes kan dette nært for de som bruker området som er avsatt til boligformål.

Reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen tillater maks 700 m² overbygd grunnflate. Bestemmelsene i reguleringsplanen har bl.a som formål å sikre en kontrollert fortetting og utvikling av arealet basert på ny og eksisterende infrastruktur.

Industriområdet som omsøkt tiltak ligger i er på kun 1.2 daa. Det er da viktig at man utnytter arealet på en god måte i form av god arealforvaltning. Det er i tillegg viktig at man sikrer gode utviklingsmuligheter for industriområdet, men dette må skje på en kontrollert måte.

Videre vil omsøkt tiltak ligge i områder avsatt til boligformål og vei i reguleringsplanen. Boligområdene er allerede utbygd, og det er ikke tillatt med mer utbygging av det aktuelle området. Mellom regulert boligområde og industriområde er det regulert vei. Rådmannens vurdering vil være at det vil være meget uheldig at man bebygger boligområder, og andre områder regulert til annet formål, med lager eller industribygg. Dette begrunnes med at tiltaket vil komme veldig nær eksisterende boligbebyggelse. Det er ikke regulert noe buffersone mellom boligområdet og industriområdet, og det er derfor viktig at man ikke bebygger boligområdene med industri når dette er tilfellet. Dette begrunnes med at størrelsen på regulert boligområde og eksisterende boliger skal sikres avstand til industriområdet.

Rådmannen anmoder revidering av gjeldende plan eller regulering av ny plan. Videre ønsker rådmannen at utbygging føres til områder avsatt dette i kommuneplanens arealdel eller til regulerte områder for dette formålet.



Rådmannens foreløpige vurdering er at det ikke bør gis dispensasjon for tilbygg av lager. Rådmannen har vurdert med at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Med hilsen

Frøya kommune

Espen Skagen

plankonsulent

Saken sendes over til sektormyndigheter for en uttalelse.

Dokumenter og vedlegg:

Høringsbrev

2. Dispensasjonssøknad
3. Kartutsnitt
4. Situasjonsplan
5. Skisser
6. Ortofoto 1:1500



Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato: 21.08.2018
Vår ref.: 2018/13476

Deres dato: 03.07.2018
Deres ref.: 18/1168

Uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - Utvidelse av eksisterende lagerhall - Nesset - Frøya 30/47

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

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

Fylkesmannen støtter Frøya kommunes vurderinger i høringsbrev datert 03.07.2018. En videre utvidelse av lagerhall kan være uheldig så nært et etablert boligområde.

Vi ser likevel at dette gjelder en etablert virksomhet, og at eiendommen allerede er tatt i bruk. Omsøkte dispensasjon for utvidelse av lagerhall vil ikke komme vesentlig i konflikt med de hensyn vi skal ivareta i strandsonen. Det er ingen merknad til søknad om dispensasjon som omsøkt.

Samfunnssikkerhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser at den aktuelle søknaden ligger innenfor en aktsomhetssone for flom og havnivåstigning. Våre aktsomhetskart er definert ut fra beregninger av terrenghelning og er ikke basert på feltundersøkelser. Pbl. § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Dersom det er mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak, kan kommunen dispensere.

For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

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

Anne Sundet Tangen (e.f.)
seksjonsleder
Klima- og miljøavdelingen

Tone Susegg Sund
konsulent
Administrasjonsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

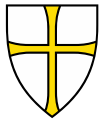
Saksbehandlere:
Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Vegard Wist – 74 16 80 81

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



FRØYA KOMMUNE
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato:	09.07.2018	Vår referanse:	201848822-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:	03.07.2018	Deres referanse:		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Nettet gbnr 30/47 - Frøya kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 3.juli 2018.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan for Nettet for utvidelse av eksisterende lagerhall. Utvidelsen vil komme i konflikt med areal avsatt til bolig samt areal avsatt til felles adkomst for området regulert til sjøhus/naust. Det bør sikres adkomst til dette området. Videre bør eksisterende bebyggelse hensynstas, ved en eventuell utvidelse av lagerhall.

Omsøkte tiltak vil ikke komme i konflikt med regionale eller nasjonale interesser vi skal ivareta.

Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til omsøkte utvidelse. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten 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.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE

FRØYA KOMMUNE

Samlet saksframstilling		
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 30/47	Arkivsaksnr: 18/1168 Gradering:

Behandling:		
164/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

SAMLET SAKSFREMSTILLING - GNR 30 BNR 47 BYGGESAK

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 08.11.2018 sak 164/18

Behandling:

Vedtak:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilåår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Enstemmig.

Innstilling:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilåår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Utredning:

Vedlegg:

1. Dispensasjonsåknad, mottatt 04.05.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:200
3. Situasjonsplan, målestokk 1:500
4. Skisser, målestokk 1:100
5. Kartusnitt KPA
6. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
7. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune
8. Ortofoto, målsetokk 1:1500

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engassjert av Stømøylia AS for å bistå i forbindelse med åknad om dispensasjon. Åknaden gjelder tiltak på eiendommen gnr. 30, bnr. 47 på ved Nessa-kaia.

Det er ønskelig med en utvidelse av eksisterende lagerhall, og det søkes i den forbindelse dispensasjon fra reguleringsplanen for Nesset Industriområde samt plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tiltak i strandsonen.

Rådmannen opplyser om at det foregår reguleringsarbeid i området, i form av revidering av nordligste del av reguleringsplanen. Revideringen av reguleringsplan har en avgrensning som tilstøter omsøkt tiltak.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Nesset industriområde (plabnid: 1620200404) regulert til boligutbygging, veg og industri. Tiltaket er i strid med avsatt område for boligutbygging og veg, jf. §§ 3 & 4. Totalt bebygd areal vil med omsøkt tiltak overskride maksimalt overbygd grunnflate på 700m² for område Industri2 jf. § 3- *områder for industri/næring*, pkt. 2.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks.

fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

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 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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. En vurdering om kommunen kan gi dispensasjon fordrer at begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Rådmannen vil først gjøre en vurdering om hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Reguleringsplanen for Nettet industriområde:

- § 1, ledd nr. 1 - Planformål vei
- § 1, ledd nr. 3 - Planformål bolig
- § 3- områder for industri/næring, pkt. 2. - Tillatt overbygd grunnflate på 700m²

Plan- og bygningsloven:

- § 1-8 – Dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag

Formålet med å regulere områder for bolig og boligutbygging er å sikre arealer for videre utbygging og utvikling.

Slik som eiendomsgrensene ligger i dag, og arealdisponering i reguleringsplan er vedtatt vil det ikke være mulig å utnytte det aktuelle området til bolig. Ubebygde parseller er lang og smal – og er ikke egnet til boligbygging.

Formålet med regulert vei er å sikre adkomst til område regulert til naust, langs sjø på gnr. 30, bnr. 49, gnr. 30, bnr. 46, gnr. 29, bnr. 9 og bnr. 29, bnr. 110. Dersom det gis dispensasjon mister man adgangen til naustområdet, da det i plan ikke er regulert en alternativ tilkomst.

Det er i omsøkt området satt en maksimal utnyttelse på overbygd grunnflate for Industri 2. Formålet med dette er å sikre en hensiktsmessig og kontrollert utbygging av industriområdet. Dette har sammenheng med avgrensningen til formålet som er regulert til industri.

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.

Området er i dag allerede bebygd og brukt til utendørs lagring av diverse i tilknytting til industri. Området er ikke kjent som et viktig natur- og fritidsområde, og rådmannen vurderer at området ikke vil bli ytterligere privatisert enn det som er tilfellet i dag.

Det er av rådmannens vurdering at en utbygging som omsøkt vil tilsidesette hensynene som er gitt i vedtatt reguleringsplan. En reguleringsplan skal sikre nødvendig areal samt en kontrollert utbygging sett i ett langsiktig perspektiv. Dersom tiltaket oppføres vil det ikke være mulig å gjennomføre vedtatt adkomstvei til naustområde, og i den grad det ikke finnes eller vist til alternativ adkomst til området, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

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.

Rådmannen vurderer at det er en fordel at man får utvide, slik at næringen kan fortsette utviklingen. Dette er viktig for samfunnet, og er med på å sikre arbeidsplasser. Rådmannen mener fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Klage på kommunens vedtak om tillatelse til dispensasjon av 08.11.2018 i sak 18/1168, Gbnr 30/Bnr 47 i Frøya kommune

Vi viser til ovennevnte sak samt våre innvendinger til nabovarselet til saken av 18.04.2018. Vi kan ikke se at hverken våre merknader til nabovarselet eller Helge Hansens merknad er vedlagt saken, hverken ved samlet saksframstilling, ved høring av saken eller kommentert i kommunens saksbehandling. Dette bidrar ikke til å opplyse saken i tråd med kravene i Plan- og bygningsloven men bidrar til det motsatte. Dette er bekymringsfullt og uvanlig og må anses som en saksbehandlingsfeil da sakens dokumenter skal være offentlig tilgjengelig ved høring og ettersyn og følge saken.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse av 21.08.18 at han som sektormyndighet støtter kommunens vurderinger i høringsbrevet av 03.07.2018. I dette brevet skriver kommunen:

Videre vil omsøkt tiltak ligge i områder avsatt til boligformål og vei i reguleringsplanen. Boligområdene er allerede utbygd, og det er ikke tillatt med mer utbygging av det aktuelle området. Mellom regulert boligområde og industriområde er det regulert vei. Rådmannens vurdering vil være at det vil være meget uheldig at man bebygger boligområder, og andre områder regulert til annet formål, med lager eller industribygg. Dette begrunnes med at tiltaket vil komme veldig nær eksisterende boligbebyggelse. Det er ikke regulert noe buffersone mellom boligområdet og industriområdet, og det er derfor viktig at man ikke bebygger boligområdene med industri når dette er tilfellet. Dette begrunnes med at størrelsen på regulert boligområde og eksisterende boliger skal sikres avstand til industriområdet.

Kommunen konkluder i sitt høringsbrev med at: «Rådmannens vurdering er at det ikke bør gis dispensasjon for tilbygg av lager. Rådmannen har vurdert hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt». Kommunens innstilling er altså krystallklar.

I kommunens vedtak av 08.11.2018 kommer kommunen derimot til stikk motsatt konklusjon uten at det har framkommet nye opplysninger i saken og uten at dette er tilstrekkelig begrunnet. Dette er svært overraskende. I saksfremlegget er ikke lenger forholdet til nærhet til boligbebyggelsen lenger problematisk hverken hva angår tap av utsikt, inneklemthet eller økonomisk tap som følge av tiltakets konsekvenser for naboeiendommene.

Vi minner om at kommunens vedtak er i strid med de klare signaler kommunen tilkjenner i sitt høringsbrev (fraråding av tiltaket) og som Fylkesmannen som sektormyndighet i sin uttalelse sluttet seg til og tok til etterretning. Vi minner videre om at det i PBLs § 19-2 tredje avsnitt heter: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. **Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser og planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden**». I og med at fylkesmannen har støttet kommunens tidligere fraråding av tiltaket vil et motsatt vedtak (som kommunen her har gjort) være å anse som å være i strid med PBLs § 19-2 fjerde avsnitt. Vi kan som ovenfor nevnt heller ikke se at disse endringene er begrunnet.

Etter vårt syn er det heller ikke et godt planfaglig grep å blande næring, industri og bolig innenfor samme areal da dette ofte (som i dette tilfellet) er konfliktskapende.

Oppsummering:

Vi har som nevnt også tidligere uttrykt misnøye med tiltaket. Begrunnelsen for dette er:

- Det foreligger gode alternative lokaliseringer for bedriften. Det er regulert næringsarealer på Norhammarvika. Dette er arealer som er tilrettelagt for formålet og ikke kommer i konflikt med andre interesser som boligbebyggelse og fritidseiendommer.
- En etablering som omsøkt vil hindre all utsikt mot sjøen, gi betydelig mer skygge og redusere kvalitetene og opplevelsene tilknyttet vår eiendom.
- En etablering som omsøkt vil på bakgrunn av ovennevnte redusere den økonomiske verdien av eiendommen vår og medføre et økonomisk tap.
- Tiltaket er i strid med PBLs § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).
- Tiltaket er i realiteten i strid med de signaler Fylkesmannen ga i sitt høringsbrev til saken.

I henhold til Forvaltningslovens bestemmelser påklager vi herved kommunens vedtak og krever vedtaket opphevet.

Mvh

Åge Werkland og Bente Lervold Werkland

GBnr 30/27



Kystplan AS

Storhaugveien 8
7240 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

18/1168

Arkivkode

GNR 30/47

Sted, dato

Sistranda, 13.12.2018

OVERSENDELSE AV KLAGE PÅ VEDTAK - GNR 30 BNR 47 BYGGESAK

Kommunen har mottatt klage på vedtak om dispensasjon - 08.11.2018 som sak 164/18 i Hovedutvalg for forvaltning.

Melding om politisk vedtak ble utstedt 14.11.2018, og klagen ble mottatt kommunen 21.11.2018. Klager er nabo til tiltaket, og har rettslig klageinteresse.

Ansvarlig søker/tiltakshaver gis en frist for uttalelse til klage på tre – 3 uker, før kommunen behandler klagen, jfr. fvl. § 33 tredje ledd.

Med hilsen

Frøya kommune

Espen Skagen

Plankonsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi: Bente Werkland -

FRØYA KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NESSET INDUSTRIOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å legge forholdene til rette for utbygging og utviding av eksisterende industrivirksomhet på og rundt Frøya Næringspark med særlig hensyn på sjøtilknyttet næring.
- Å legge forholdene til rette for næringslivet slik at arbeidsplasser kan opprettholdes og utvikles.
- Å sikre arealbruken i nærområdet ved kontrollert fortetting og utvikling basert på eksisterende og ny infrastruktur.
- Å sikre en trygg og funksjonell trafikkavikling til/fra eksisterende trafikk kai.

§-1

GENERELT:

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
Planområdet er etter PBL § 25 inndelt i følgende reguleringsformål:

Ledd nr. 1. BYGGEOMRÅDER:

Områder for industri/næring.
Områder for boliger.
Område for sjøhus/naust.

Ledd nr.3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

Offentlig Havneområde/Trafikkområde i sjø.
Offentlig kjørevei.
Område for offentlig parkering.
Annet trafikkareal.
Havneområde/kai.

Ledd nr. 6. SPESIALOMRÅDER:

Friluftsområde.
Frisiktsone mot offentlig vei.
Parkbelte i industristrøk.

Ledd nr. 7. FELLESOMRÅDER:

Felles avkjørsler.

§-2

FELLESBESTEMMELSER:

PLANKRAV:

Før utbygging i planens byggeområder kan kommunens bygningsmyndigheter kreve detaljplan for det aktuelle tomteområdet. Slik plan skal vise ny bebyggelse i sammenheng med eksisterende bebyggelse og intern infrastruktur i form av vei og parkering på tomte.

BYGGEGRENSER:

I planens byggeområder gjelder en generell byggegrense mot riksvei på 35 m. Mot kommunal vei gjelder en generell byggegrense på 15 m. Begge målt fra veiens senterlinje.

ETASJEANTALL/BYGGEHØYDER:

- Innenfor planens boligområder tillates oppført bygg i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det anlegges sokkel der terrenget ligger til rette for dette. Maksimal gesimshøyde, grunnmur-raft, skal ikke overstige 4,6 m. Ved kjeller-/sokkeletasje skal ikke grunnmurshøyden overstige 1,2 m. målt i gjennomsnitt bygningen rundt.
- Innenfor planens områder for industri kan det føres opp bygninger i inntil 12 m. totalhøyde.
- Innenfor planens områder for sjøhus/naust kan det føres opp bygninger i inntil 1,5 etasje. Høyeste gesimshøyde 3,7 m. For utforming av disse bygningene gjelder kommunens bestemmelser for sjønære bygninger.

PARKERING/ADKOMST:

- Planen viser en hovedadkomst til Nesset kai. Denne skal også være hovedadkomst til industriområde-1 fra sør og til industriområde-2.
- Avkjørsel fra RV-714 er flyttet nordover i forhold til tidligere avkjøring for å sikre oversikt og unngå 4 arms kryss.
- Ved Nesset allmenningskai opprettes det en større parkeringsplass for brukerne av kaianlegget.
- Nordre vei ned til Frøya Næringspark opprettholdes som fellesavkjørsel og skal betjene eiendommer langs denne og bedrifter på plan 1. kaiområdet mot nord.
- Søndre vei ned til bedriften endres til fellesavkjørsel og skal betjene eiendommene langs denne og bedriftens adkomst over plan 2. fra parkeringsplass vest for hovedbygningen.
- Adkomst til private boliger langs RV-714 er vist slik disse er inntegnet på fremmet forslag til utbedring av kjørevei og innplassering av Gang- og Sykkelvei langs RV-714. som utgjør vestre avgrensing av planområdet.

UBEBYGDE AREALER:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddige.

OVERFLATER/ESTETIKK:

Områder for boliger:

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittliggende sider. Kommunens bygningsmyndigheter skal påse at bygningenes form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med omgivelsene og stedlig byggeskikk.

Plater/kledning av metall tillates ikke som fasadebelegging.

Fargesetting skal godkjennes av kommunens bygning myndigheter.

§-3**BYGGEOMRÅDER:****OMRÅDER FOR INDUSTRI/NÆRING:**

Planen viser to områder for industri/næring:

- Nordre område, Industri 1, er tomteområdet for Frøya Næringspark med tilgrensende arealer. Området kan bygges ut med industriell- og/eller

næringsvirksomhet primært rettet mot sjø og sjøverts transport. Planen tillater utbygging av kaifront fra 10 m fra planens nordgrense til grensen mot sjøhus/naust. Området kan bygges ut med inntil 15 000 kvm overbygd flate. I tillegg kan det bygges ut kaier og anlegges faste dekker for produksjon, transport og lagervirksomhet på inntil 8000 kvm.

- Søndre område, Industri 2, er avsatt som allment industriområde/område for næringsvirksomhet med produksjon. Dette området tillates utbygd med inntil 700 kvm. overbygd grunnflate.

OMRÅDE FOR BOLIGER:

Planen viser fem områder for boliger:

- Boligområde-1 er inntegning av eksisterende situasjon. Området er utbygd med tre boligenheter. Området tillates ikke utbygd med flere enheter.
- Boligområde-2 er inntegning av eksisterende situasjon. Området er utbygd med en boligenhet. Området tillates ikke utbygd med flere enheter.
- Boligområde-3 er flateregulert. Området er utbygd med 8 boligenheter. Det kan utbygges med ytterligere seks boligenheter med adkomst over og utvidelse av inntegnede fellesavkjørsler. Boligeiendommer med adkomst direkte fra riksvei tillates ikke utbygd med flere boenheter.
- Boligområde-4 er inntegning av eksisterende situasjon. Området er utbygd med tre boligenheter. Området tillates ikke utbygd med flere enheter.

OMRÅDE FOR SJØHUS/NAUST:

Planen viser to områder for sjøhus/naust.

Område 1, mot nord kan bygges ut med inntil 6 enheter. I dette området kan bygning oppføres inntil 2 m. fra strandlinjen mot sjø.

Område 2, mot sør kan bygges ut med inntil 6 enheter. Største, tillatte grunnflate for hver enhet er 60 kvm.

§-4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

OFFENTLIG VEI:

Planen viser ett område avsatt til offentlig vei. Vei ned til Nettet trafikkai. Veien er hovedadkomst til Nettet trafikkai og Frøya Industripark. Veibredde skal være 6 m + 2x0,5 m skuldre. Tot.7m.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG PARKERING:

Planen viser ett område for offentlig parkering. Området ved Nettet trafikkai. Området er avsatt for parkering av biler for trafikkanter som benytter tilstøtende kaianlegg.

OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE/KAI:

Planen viser ett offentlig havneområde, område på og rundt Nettet trafikkai. Området er avsatt for offentlig trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget. Kaien er til allment bruk og kan ikke nyttes som lager-/opplagerplass eller annen bruk i strid med dette formålet.

OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE I SJØ:

Planen viser ett havneområde i sjø. Området omfatter alt sjøareal innenfor plangrensen. Området skal nyttes til trafikkareal for sjøverts trafikk til/fra planens

kaianlegg og område for sjøhus/naust. Innenfor dette området er det ikke tillatt med faste installasjoner, utlegg eller andre inngrep som kan hindre fri trafikkering av området.

ANNET TRAFIKKAREAL:

Annet trafikkareal vist i planen er områder avsatt for å sikre fri sikt, vedlikehold og utvidelse av eksisterende og planlagt veinett.

**§-5
SPESIALOMRÅDER:**

FRILUFTSOMRÅDER:

Planen viser to friluftsområder. Disse områdene skal holdes fri for bygninger og installasjoner.

FRISIKTSONE:

Planen viser ett område avsatt til frisiktzone, krysset RV-714/Søndre avkjørsel til Frøya næringspark. Området skal ha en utstrekning på 70 x 10 m. I dette området er det uikke tillatt med installasjoner med høyde mer enn 60 cm. over de kryssende veier planum.

PARKBELTE I INDUSTRISTRØK:

I mellom planens område; Industri 1 og Bolig 5, på østsiden og Bolig 2 og 3 på vestsiden, er det avsatt en område til parkbelte i industristrøk som bufferområde mellom industrivirksomhet og boliger. Dette område har bredde 16 m. sør for søndre avkjørsel ned til Frøya næringspark og 12 m. mellom søndre og nordre avkjørsel. Dette området skal holdes fritt for bygg, installasjoner, inngrep i terreng og vegetasjon.

**§-6
FELLESOMRÅDER:**

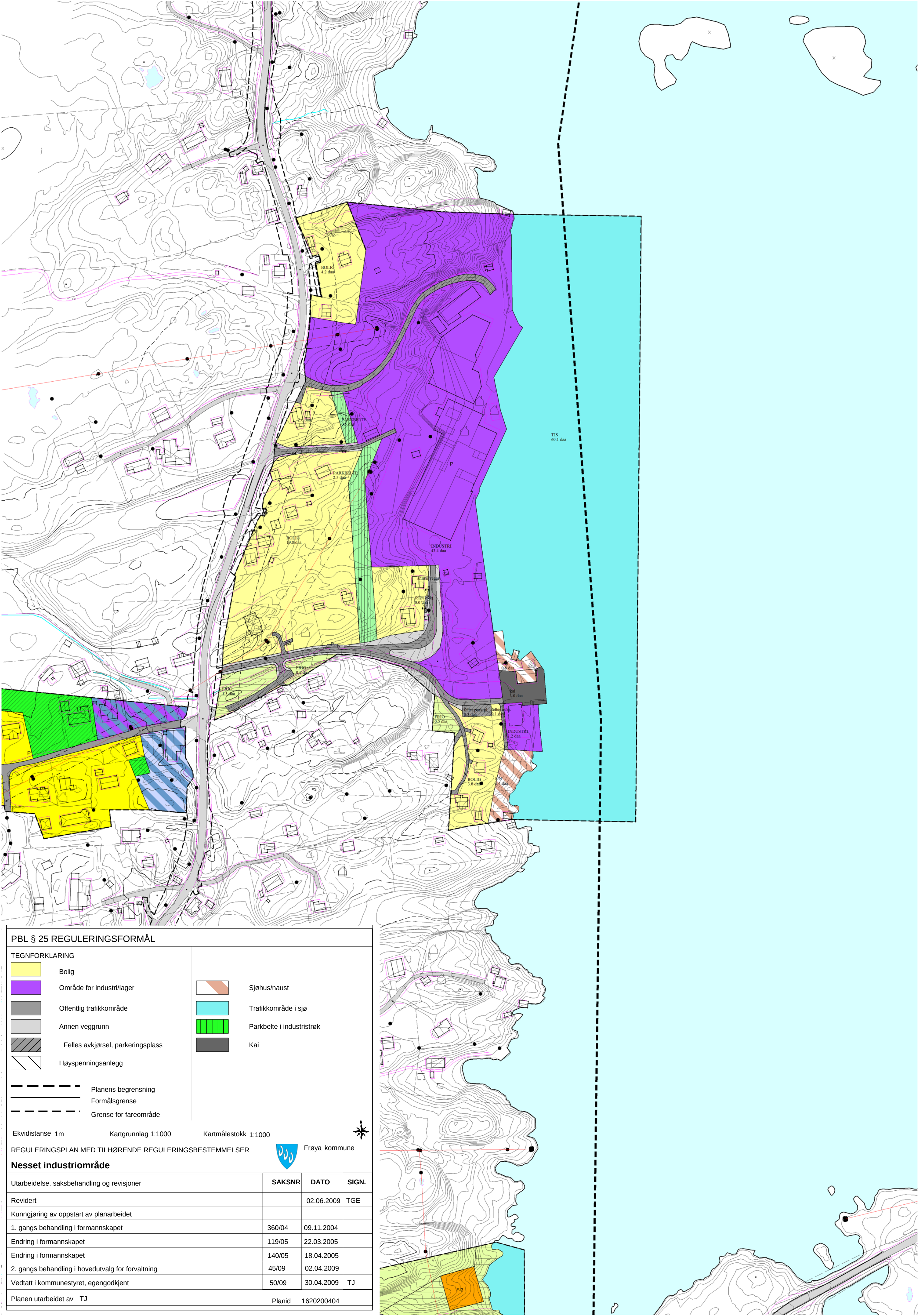
FELLES AVKJØRSLER:

Planen viser åtte felles avkjørsler. Disse avkjørslene er felles for de eiendommer som grenser opp til dem og for de som har adkomst over tilsvarende private veier i dag.

**§-7
PRIVATRETTLIGE FORHOLD:-**

Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

000 000 000



PBL § 25 REGULERINGSMÅL

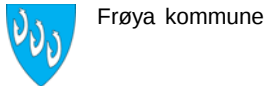
TEGNFORKLARING

- Bolig
- Område for industri/lager
- Offentlig trafikkområde
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel, parkeringsplass
- Høyspenningsanlegg
- Sjøhus/naust
- Trafikkområde i sjø
- Parkbelte i industristrøk
- Kai

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde

Ekvidistanse 1m Kartgrunnlag 1:1000 Kartmålestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



Nesset industriområde

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	SAKSNR	DATO	SIGN.
Revidert		02.06.2009	TGE
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
1. gangs behandling i formannskapet	360/04	09.11.2004	
Endring i formannskapet	119/05	22.03.2005	
Endring i formannskapet	140/05	18.04.2005	
2. gangs behandling i hovedutvalg for forvaltning	45/09	02.04.2009	
Vedtatt i kommunestyret, egengodkjent	50/09	30.04.2009	TJ
Planen utarbeidet av TJ	Planid	1620200404	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/1864

Arkiv: GNR 56/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Planutvalget/FSK

GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL - VEI

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.4.1 for anlegging av vei som omsøkt.
2. Villkårene jfr. pbl. § 19-2 er oppfylt. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §§ 19-1 og 19-2, og fattes med følgende villkår:
3. Tiltaket må være igangsatt senest 3 år etter vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, mottatt 30.08.2019
2. Situasjonskart

Saksopplysninger:

I forbindelse med boligbygging på gnr. 56, bnr. 108 og gnr. 56, bnr. 91 søkes det dispensasjon for anlegging av vei over et området som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel (KPA). Boligene og mesteparten av veien ligger i et område med spredt boligbebyggelse, og er i tråd med KPA, kun en liten del av veien ligger i LNF-område.

Nabovarsling og høring:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søknaden er ikke forelagt sektormyndigheter. Dette begrunnes med det relativt lite inngrepet veien vil medføre, og at veibiten er svært kort. Rådmannen har derfor vurdert det slik at det ikke er nødvendig å innhente faglige råd fra sektormyndigheter eller sende saken på høring.

Søkers begrunnelse:

Veien vil ikke være til ødeleggelse for naturen, da veistrekningen er såpass kort og ikke i nærheten av noe turområde.

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og frilftsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

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 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.

Vurdering av naturmangfoldloven

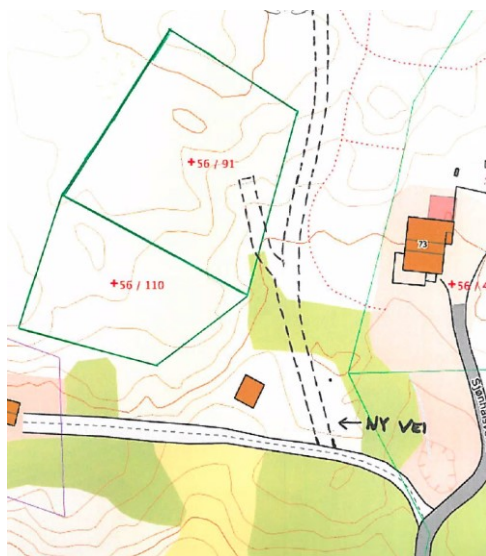
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint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

Rådmannens vurdering

Omsøkt vei berører et lite område som er avsatt til LNF-formål i KPA. Området er ikke registrert som dyrkbar, det er heller ikke kjent som et område av forvaltningsinteresse i form av natur- eller friluftsområde. Grunnet momentene ovenfor, og det faktum at det er et lite område som blir berørt (grønt område om er markert på figur 1) kan ikke administrasjonen se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.



Figur 1: Oversiktskart over området.



Figur 2: Kartutsnitt over planlagt vei

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.

Grunnet momenter nevnt ovenfor så kan ikke rådmannen se at det ligger særlige momenter av negativ karakter. Ut i fra topografien på terrenget i området kan ikke rådmannen se at det foreligger noen bedre alternativ for veien.

Ved å legge hele veien innenfor spredt boligområde vil dermed medføre større terrenginngrep.

Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt.

30 AUG 2019

Frøya kommune
postmottak@froya.kommune.no

**SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE OMSØKT TILTAK PÅ GNR./BNR.
56/1 – SJØNHALSVEIEN 68, 7273 NORDDYRØY**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan, LNF-område. Det vises til nabovarsling, skriftlig redegjørelse og søknad om tillatelse til tiltak på samme eiendom.

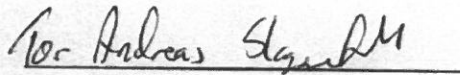
SØKNADEN GJELDER

Søker om dispensasjon fra område regulert til LNF i reguleringsplan.

Dispensasjonssøknaden gjelder opparbeidelse av vei fra eksisterende vei, inn til hyttetomt 56/91 og 56/108, med 2 parkeringsplasser på tomt 56/91. Området der veien skal anlegges er regulert til LNF.

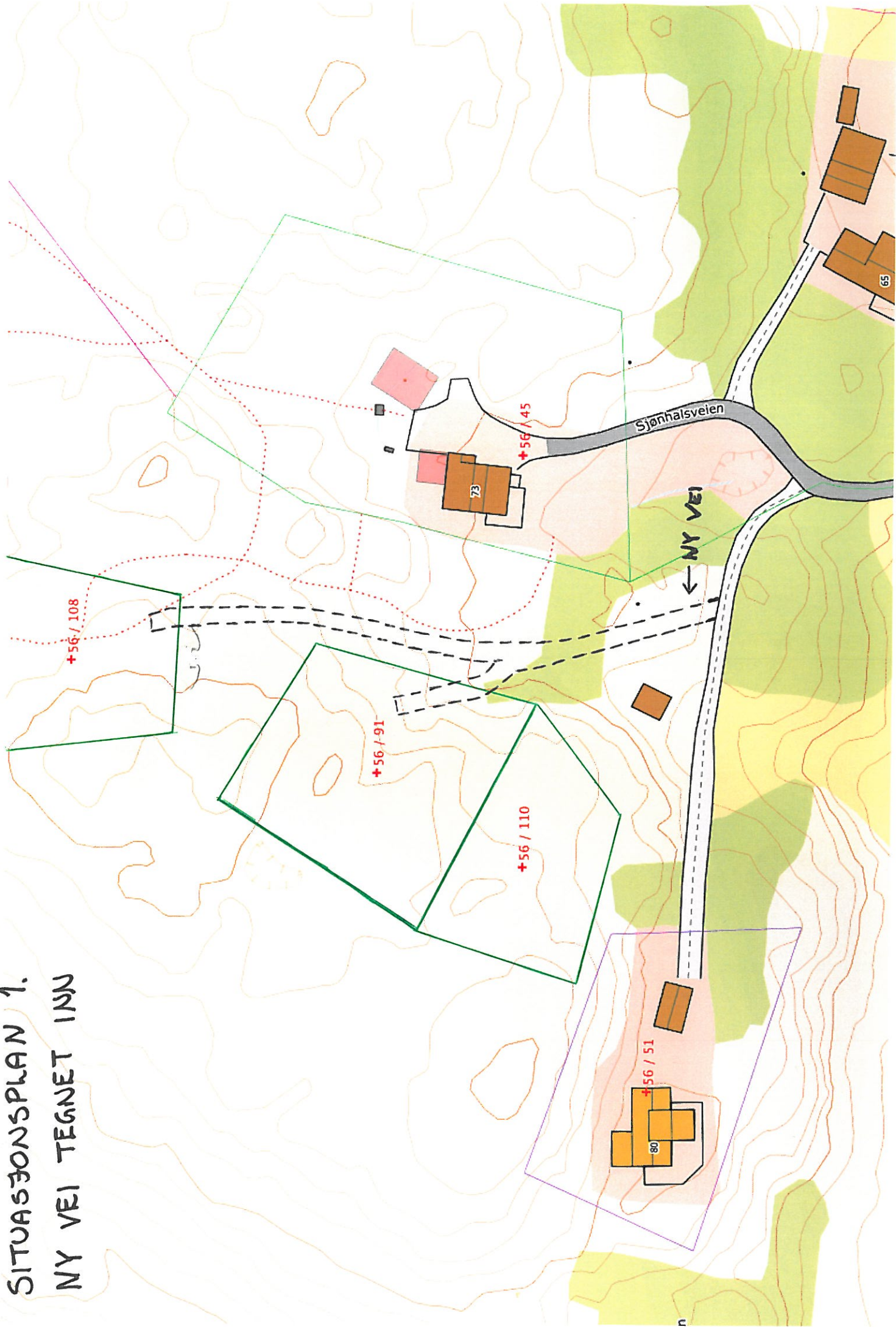
Veien vil ikke være til ødeleggelse for naturen, da veistrekningen er såpass kort og ikke i nærheten av noe turområde.

Med Vennlig Hilsen,



Tiltakshaver

SITUASJONSPLAN 1. NY VEI TEGNET INN



SITUASJONSPLAN 2.

TEGNET AV GRUNNEIER

2 PARKERINGSPLASSER

PARKERING

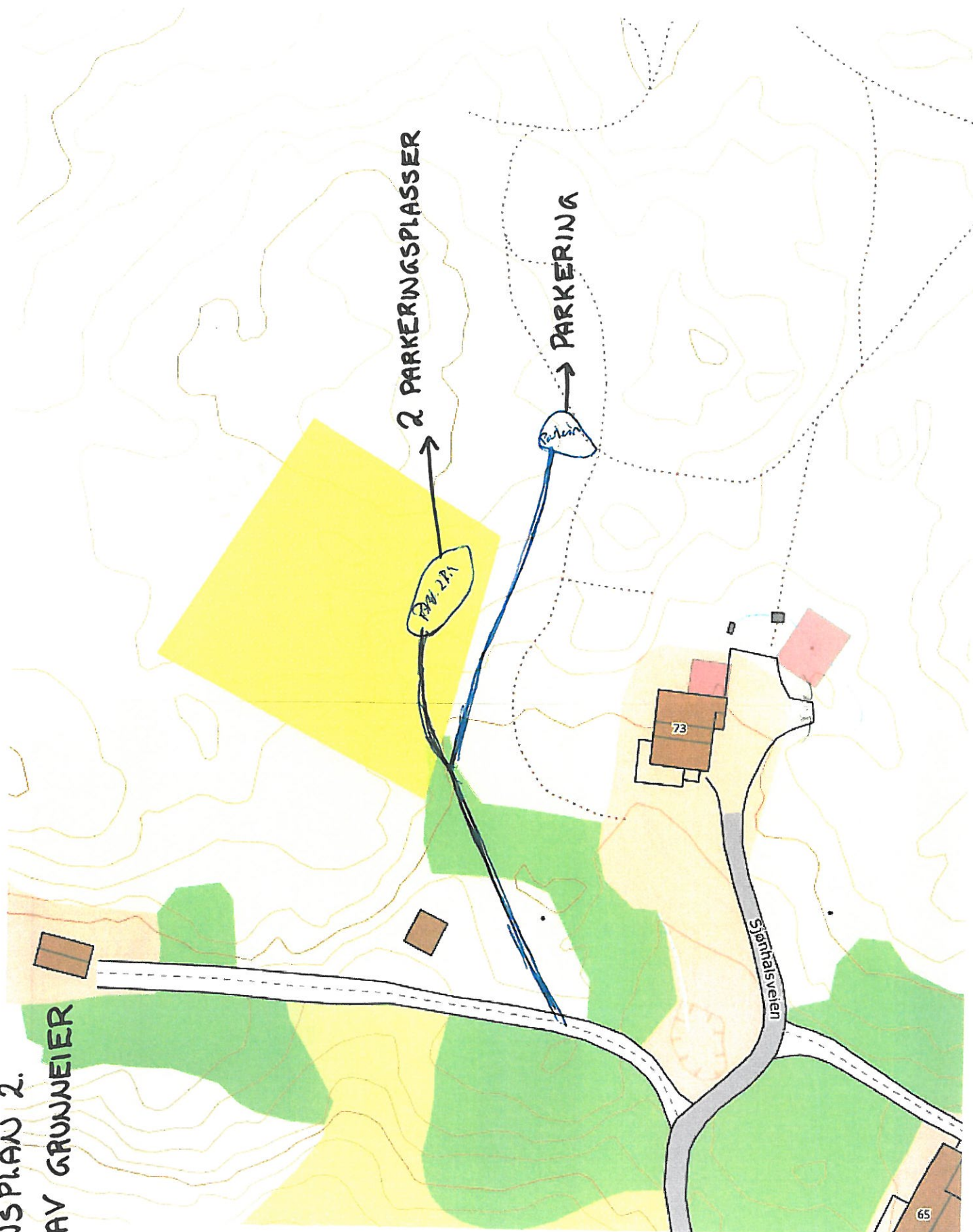
PA 271

PA 271

Sjøhalsveien

73

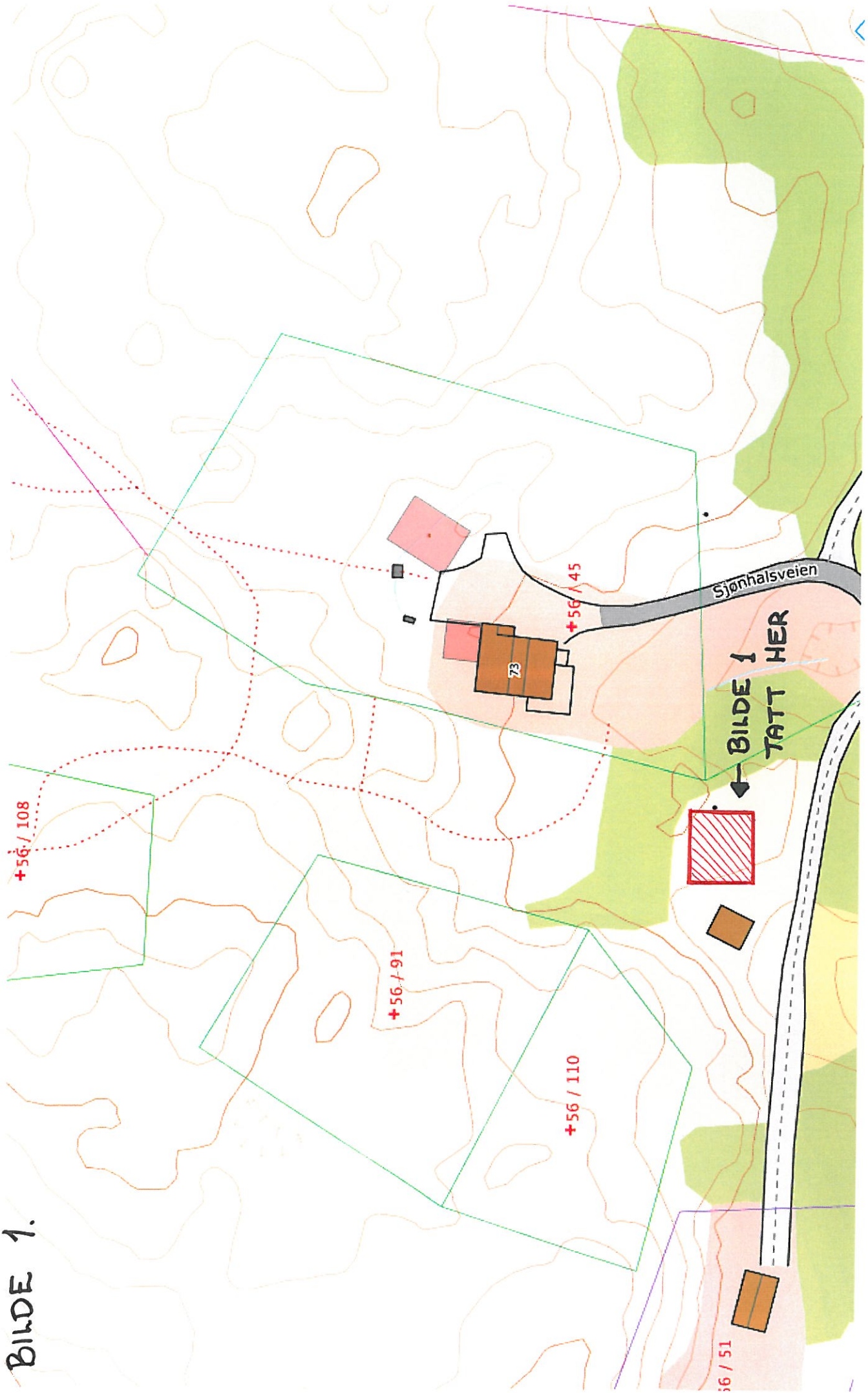
65





BILDE 1.

BILDE 1.



BILDE 2.



BILDE 2.



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Omar Jaf

Arkiv: GNR 9/28

Arkivsaksnr.: 19/1928

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Planutvalget/FSK

GNR 9 BNR 28 DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VEI OG LNF

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon som omsøkt. Det forutsettes at den nye dobbelgarasjen ikke overskrider byggegrense til kommunal vei mer enn 1 meter.**
- 2. Med hjemmel i § 19-1 gis det dispensasjon. Vilåårene for å gi dispensasjon jfr. PBL § 19-2 er oppfylt**
- 3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon, mottatt 06.08.2019

Saksopplysninger:

Kristiansen/Sandvik ønsker dispensasjon til oppføring av dobbelgarasje på gnr. 9, bnr. 28, og fra byggegrensen mot kommunal vei.

Pr i dag eier Kristiansen/Sandvik bolig på gnr. 9, bnr. 162, og uthus på gnr. 9, bnr. 28. eksisterende uthus på gnr. 9, bnr. 28 er fra 1950-tallet. Uthuset utgjør en naturlig del av boligeiendommen på gnr. 9, bnr. 162.

Kristiansen/Sandvik har et ønske om å få utnyttet tomten til noe de virkelig har bruk for og som er tilpasset deres boligområde for øvrig. Boligen på gnr. 9. bnr. 162 mangler garasje. Gnr. 9. bnr. 28 vil egne seg ytterlig til dette formålet med den beliggenheten den har.

Eksisterende bebyggelse på gnr. 9, bnr.28 er som tidligere nevnt fra 1950-tallet og uhensiktsmessig i forhold til dagens situasjon.

Kristiansen og Sandvik ønsker å rive eksisterende bygg, for så oppføre en dobbelgarasje på 10 x 7 meter = 70m². Eksisterende bebyggelse på gnr. 9, bnr. 28 stikker litt utenfor tomtegrensen.

Dobbelgarasjen som de ønsker oppført vil komme innenfor byggegrense mot vei. I tillegg er hele arealet på eiendommen regulert til LNF-formål.

Kristiansen og Sandvik søker på den bakgrunn om

dispensasjon både fra byggegrense mot kommunal vei og arealformål til oppføring av garasje.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. ettersom Frøya kommune er eier av gnr. 9 bnr. 69, anses de å være nabovarslet ved innsendelse av dispensasjonssøknaden.

Kommunalteknikk aksepterer at dobbelgarasjen overskrider byggegrensen med 0,5 – 1 meter.

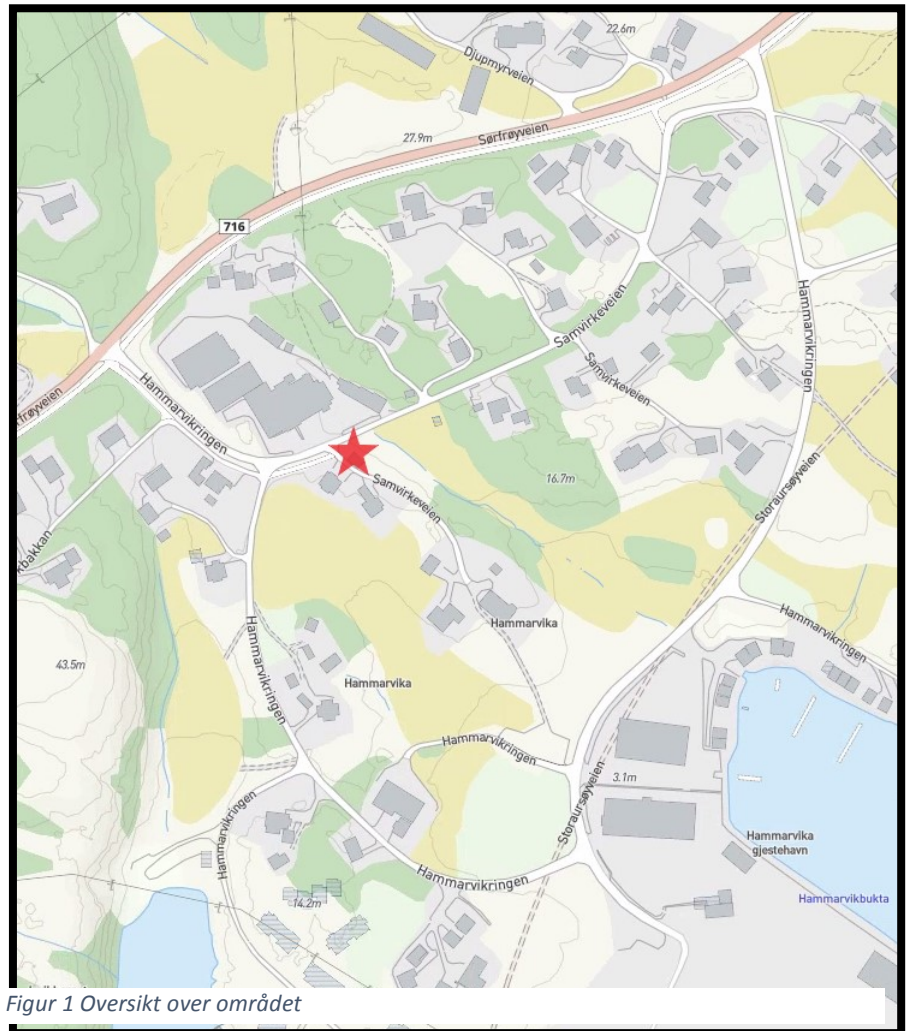
Det anses at det ikke er nødvendig med høring av sektormyldigheter i denne saken.

Søkers begrunnelse:

Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell



utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Byggegrensen skal ivareta hensyn til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Det må derfor ikke plasseres bygninger, murer, støyskjermer, parkeringsplasser og lignende innenfor byggegrensen uten at det er gitt dispensasjon. Dette gjelder også blant annet tilbygg til tidligere oppførte bygninger, gjenoppbygging av nedrevet eller nedbrente bygninger, samt annen innretning dersom disse kan komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta.

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

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 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.

Vurdering av naturmangfoldloven

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 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.

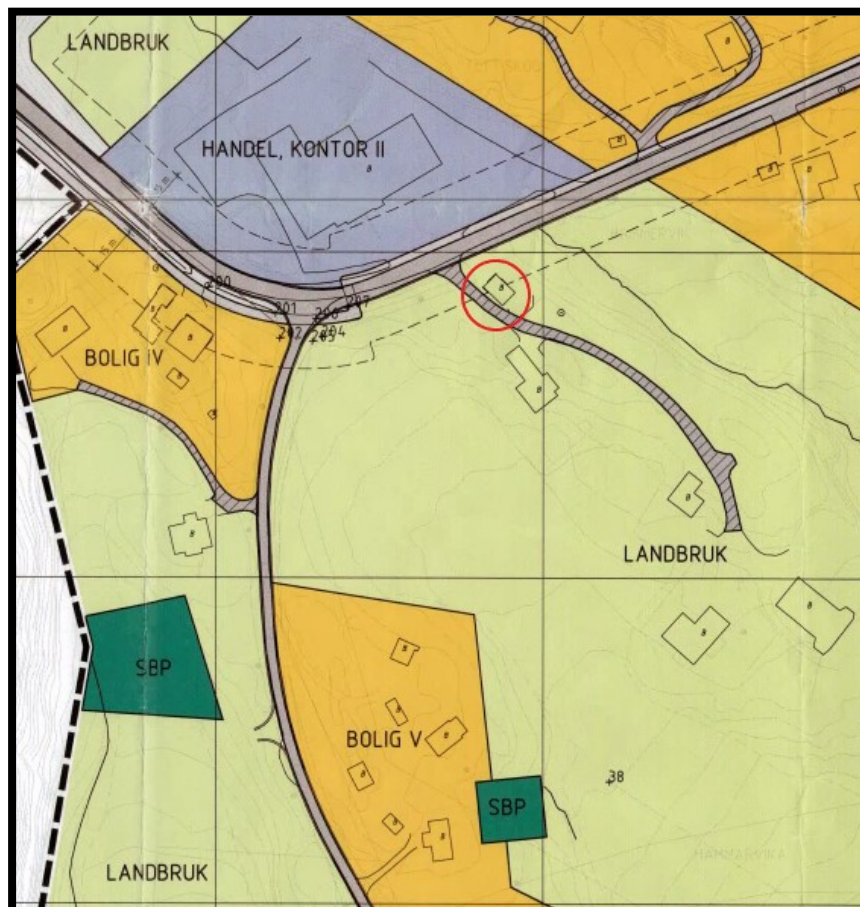
Rådmannens vurdering

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.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Disse områdene skal prioriteres i et langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngås. Landbruksinteressene skal vektlegges tungt ved søknad om tiltak innenfor disse områdene.

Det omsøkte tiltaket ligger i et regulert område. I følge reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for området Hamarvik, Hamarvikbukta og Hamarneset, er det avsatt 5 jordbruksområder på plankartet. I planens jordbruksområder er det ikke tillatt oppføring av andre bygninger enn de som har tilknytning til driften av området.

En garasje i tilknytning til bolighuset vil gli godt inn i den eksisterende bebyggelse, i motsetning til eksisterende uthus fra 1950-tallet. En garasje vil også ha en fornuftig og tidsriktig funksjon i motsetning til dagens bebyggelse.



Figur 2 Oversikt over reguleringsplanen

Mestedelen av arealet som bebygges er i dag dekket av eksisterende bebyggelse. Det tilsier at tiltaket ikke medfører noe endring i forhold til arealsituasjon. Som det fremgår ligger dagens bebyggelse et lite stykke utenfor tomtegrensen, denne situasjonen vil bli rettet opp ved det nye tiltaket. Dette bidrar til en god tomteutnyttelse.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon. Dette begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Frøya kommune

Postboks 152

7261 Sistranda

Vår ref.

Deres ref.

Sistranda, den 25. juli 2019

Ansvarlig advokat: Terje Svendsen

Søknad om dispensasjon til oppføring av garasje på gnr. 9, bnr. 28 i Frøya kommune

1. INNLEDNING

Undertegnede representerer Magnus Sandvik/Aina Kristiansen, eiere av gnr. 9, bnr. 28 på Hamarvik .

Bolighuset til Sandvik/Kristiansen ligger på eiendommen gnr. 9, bnr. 162. Rett ovenfor innkjørselen til boligen, på den andre siden av veien, ligger eiendommen gnr. 9, bnr. 28. Denne eiendommen utgjør en naturlig del av boligeiendommen, men er matrikulert som en egen eiendom og har siden 1950-tallet hatt en bebyggelse i form av et uthus på 8 x 5 meter. Vedlagte kartutsnitt (vedlegg 1) viser dagens situasjon.

2. KORT OM SAKENS BAKGRUNN

Dagens bebyggelse på gnr. 9, bnr. 28 er som tidligere nevnt fra 1950-tallet og uhensiktsmessig i forhold til dagens situasjon. Bygningen fremtrer heller ikke som en forskjønnelse av området slik den fremstår i dag.

Kristiansen/Sandvik har et ønske om å få utnyttet tomten til noe de virkelig har bruk for og som er tilpasset deres boligområdet for øvrig. Boligen mangler en garasje og gnr. 9, bnr. 28 vil egne seg ytterlig til dette formålet med den beliggenheten den har, på andre siden av tunet til

boligen. Deres ønske er derfor å få revet eksisterende bygning og få denne erstattet med en dobbeltgarasje.

3. PLANFORMÅL

Tiltaket ligger i et område som inngår som en del av reguleringsplan for Hamarvik. Kristiansen/Sandvik planer om å oppføre en dobbeltgarasje på 10 x 7 meter medfører at en ny bygning sannsynligvis vil komme litt innenfor den byggegrense mot vei som fremgår av reguleringsplan for Hamarvik. I tillegg er hele arealet på eiendommen regulert til LNF-formål og det søkes på den bakgrunn om dispensasjon både fra byggegrense mot vei og arealformål til oppføring av garasje. Både arealformål og byggegrense mot vei fremgår på vedlagte kart (vedlegg 2).

4. FORDELER VED TILTAKET

En garasje i tilknytning til bolighuset vil gli godt inn i den eksisterende bebyggelse, i motsetning til eksisterende uthus fra 1950-tallet. En garasje vil også ha en fornuftig og tidsriktig funksjon i motsetning til dagens bebyggelse. Garasjen vil få en plassering slik den er vist på kartvedlegg 3, inntegnet i blågrå farge.

Mestedelen av det areal som skal bebygges er i dag dekket av eksisterende bebyggelse. Det tilsier at tiltaket ikke i nevneverdig grad medfører noen endring i forhold til arealsituasjon. I kartvedlegg 4 fremgår ny bebyggelse i blågrå farge, mens eksisterende bebyggelse er markert med rød farge.

Som det fremgår ligger dagens bebyggelse et lite stykke utenfor tomtegrensen, denne situasjonen vil bli rettet opp ved det nye tiltaket.

Når det gjelder byggegrensen mot vei er denne inntegnet relativt grovt på plankartet. For å få den ønskede plassering av garasjene innenfor tomtegrensen vil byggelinjen mot kommunal veg overskrides med mellom 0,5 til 1 meter, litt avhengig av hvor den antar at byggelinjen eksakt går.

Det er vanskelig å se at denne mindre endringen vil medføre at trafikksikkerheten eller oversikten blir nevneverdig endret som følge av tiltaket. I tillegg må det være et moment at hovedveien som går nord for eiendommen er stengt for gjennomkjøring og at det er etablert gang og sykkelsti på eiendommen gnr. 9, bnr. 69.

5. AVSLUTNING

Det er vår oppfatning en oppføring av en garasje til erstatning for eksisterende bebyggelse ikke vesentlig tilsidesetter formålet med planen og mener samtidig at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Ettersom Frøya kommune er eier av gnr. 9, bnr. 69, som er nabo, anses de å være nabovarslet ved innsendelse av denne dispensasjonssøknad.

Imøteser deres snarlige behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Terje Svendsen

Advokat

Vedlegg:

4 stk. – kartvedlegg

Opplysninger gitt i nabovarsel

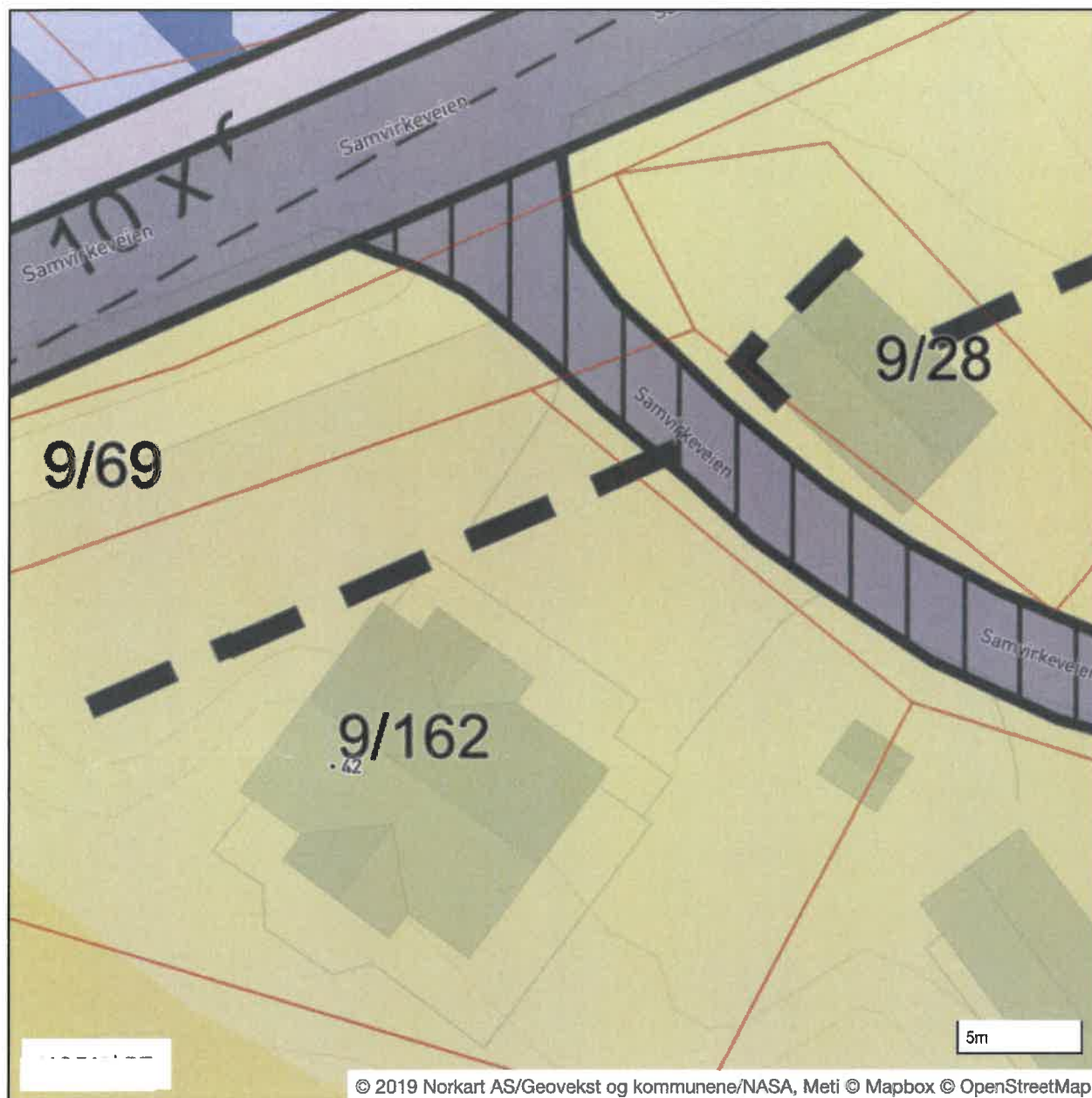
Kvittering for nabovarsel

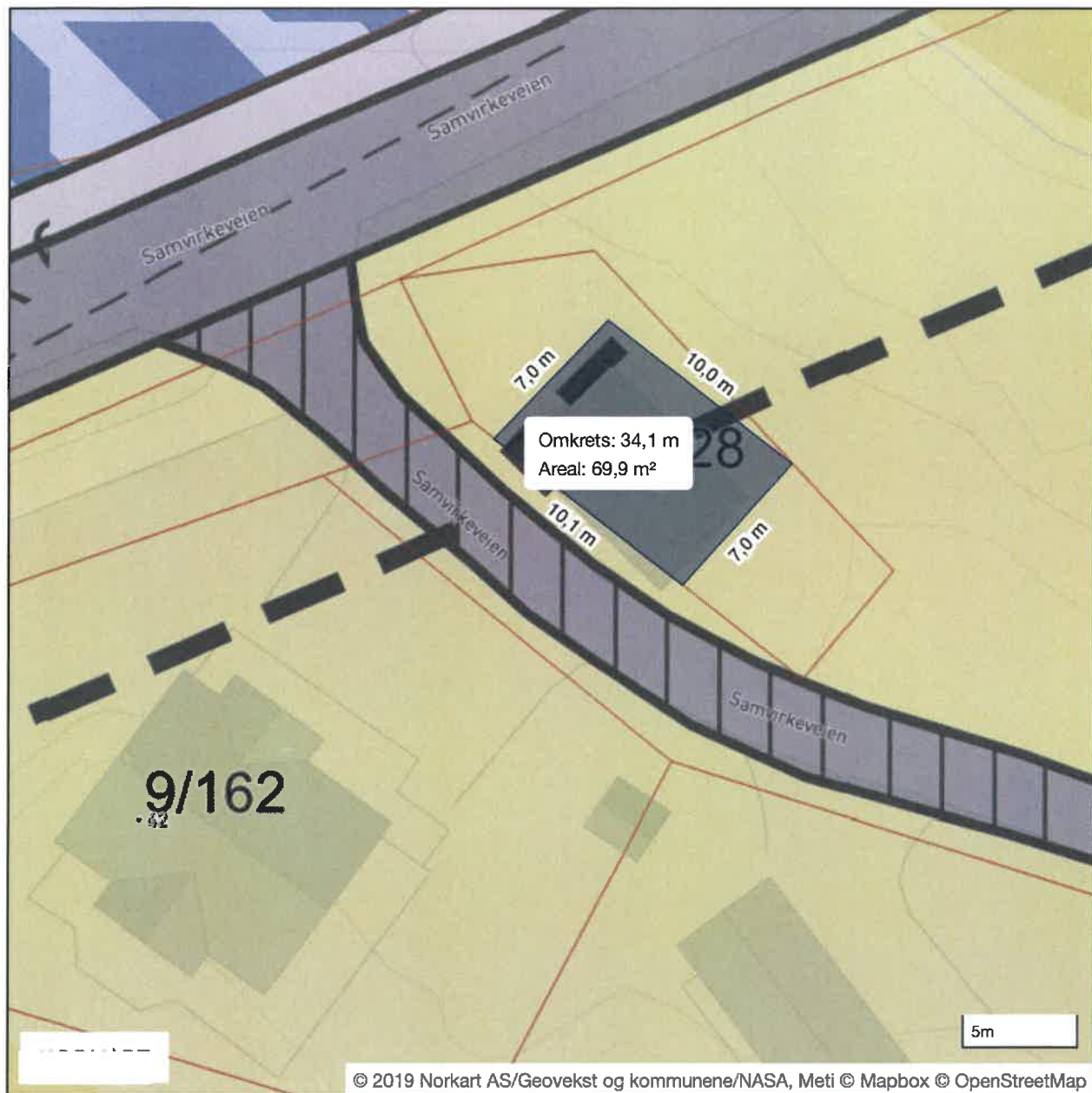
Kopi av erklæring for avstand til naboeiendom

Frøya kommune

BILAG: 1

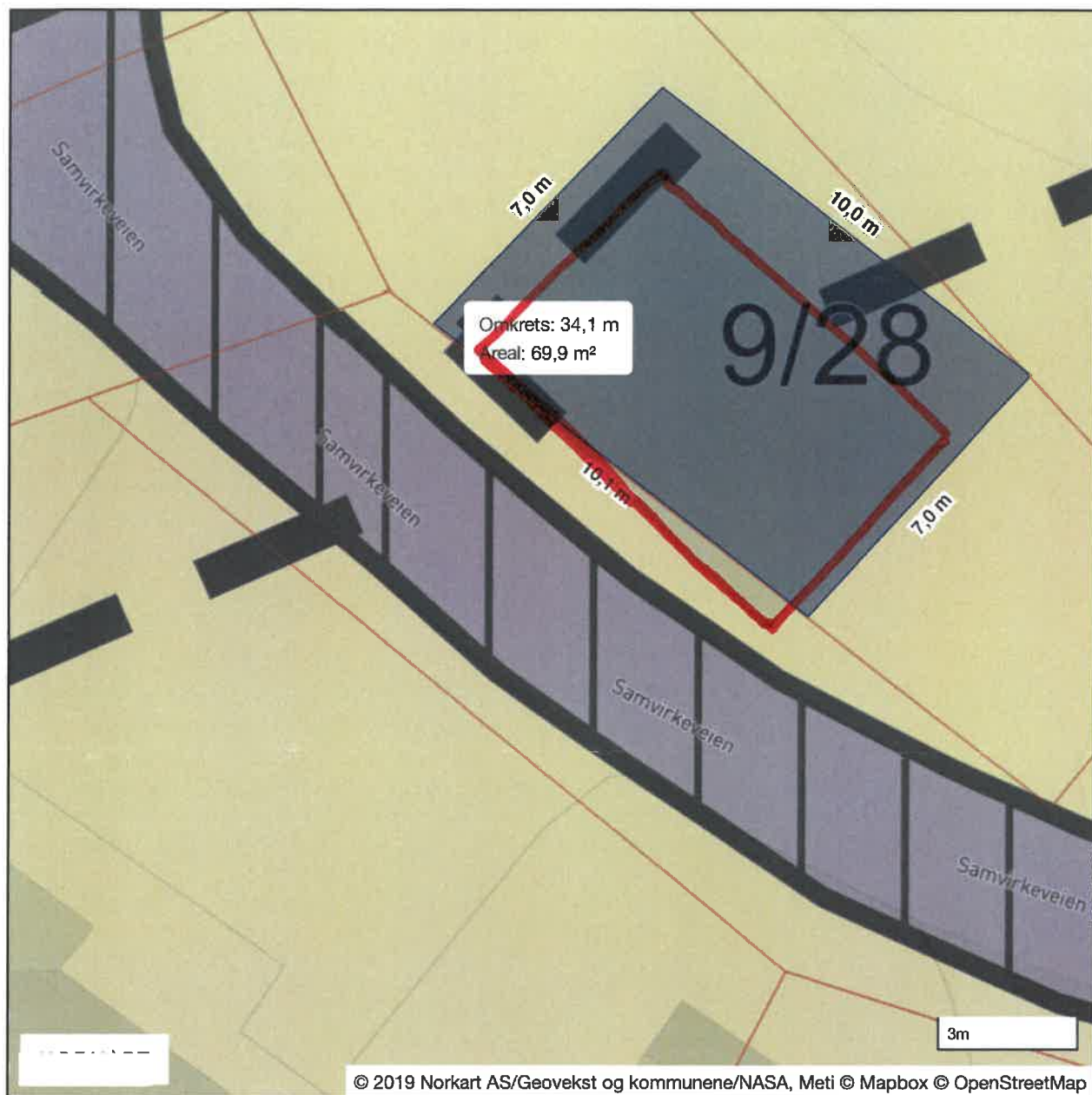


BILAG: 2**Frøya kommune**

BILAG: 3**Frøya kommune**

BILAG: 4

Frøya kommune



Vedlegg nr.
C –

Nullstill



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
9	28			Samvirkeveien 42	7263	HAMARVIK
Eier/fester				Kommune		
Aina Kristiansen/Magnus Sandvik				Frøya		

Det varsles herved om						
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving			
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring			
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☒ Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –		

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	
Reguleringsplan for Hamarvik	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan til oppføring av garasje i LNF-område og delvis innenfor byggegrense mot vei til erstatning for eksisterende bygg.	
Vedlegg nr. Q –	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Magnus Sandvik			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Magnus Sandvik	magnus.sandvik@hotmail.com		45116451
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/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Magnus Sandvik	Postboks 25
Postnr.	Poststed
7264	HAMARVK
E-post	
magnus.sandvik@hotmail.com	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 –	☐
Situasjonsplan	D	1 –	☐
Tegninger snitt, fasade	E	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.	
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted	Dato
Frøya	25.07.2019
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
Gjentas med blokkbokstaver	
MAGNUS SANDVIK	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	9	28					FRØYA
	Adresse Samvirkeveien 42				Postnr. 7263	Poststed HAMARVIK	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
9	2			Viviann Hammervik			
Adresse Postboks 19				Adresse Postboks 19			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7263	HAMARVIK			7264	HAMARVIK		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☒ samtykke til tiltaket		31/7-19	X Viviann Hammervik

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Erklæring om avstand (nabosamtykke)

(Vedlegg til søknad)

Vedrørende eiendommen (naboeiendom):

Gnr.

9

Bnr.

2

Festenr.

Seksjonsnr.

Adresse (naboeiendom)

SAHVIRKEVEIEN 38, 7263 HAMARVIK

Eier/fester (av naboeiendom)

VIVIANN HAMMERVIK

Eier/fester (av naboeiendom)

(tiltak f.eks. bolighus, tilbygg, garasje, bod, lagerbygning etc.)

Undertegnede gir samtykke til at

GARASJE

blir ført opp med minsteavstand

0

meter fra felles grense

mellom min eiendom gnr.

9

, bnr.

2

og

eiendommen gnr.

9

, bnr.

28

tilhørende:

AINA KRISTIANSEN / MAGNUS SANDVIK

(tiltakshaver)

Alt. 1



Jeg er kjent med at jeg fraskriver meg retten til å før opp tiltak på min eiendom nærmere ovennevnte tiltak enn det som er fastsett i loven, om avstand mellom tiltak.

Jeg gir med dette erklæring om at ovennevnte eiendom får tillatelse til å plassere tiltaket 0 m fra eiendomsgrense mot min eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Alt. 2



Vilkåret for mitt samtykke er at tiltaket på naboeiendommen blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for min rett til å føre opp tiltak på min eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

Jeg gir med dette erklæring om at ovennevnte eiendom får tillatelse til å plassere tiltaket m fra eiendomsgrense mot min eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Denne erklæringen er i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4, og kan tinglyses som heftelse på min eiendom gnr. 9, bnr. 2

Sted:

Frøys

Dato:

31/7-19

Signatur:

X

Viviann Hammenik

Signatur:

eier(e)/fester(e) av gnr.

9

og bnr.

2

i FRØYA KOMMUNE (5014)

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/2162

Arkiv: GNR 16/20

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Planutvalget/FSK

GNR 16 BNR 20 DISPENSASJON – FRADELING AV PARSELL I LNF-OMRÅRDE - KVERVA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra deleforbudet i KPA pkt. 4.4.1 for fradeling av parsell på gnr. 16, bnr. 20 som tilleggsareal til gnr. 16, bnr. 35, som omsøkt.
2. Vedtak fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilkårne gitt i § 19-2 er oppfylt-
3. Fradeling godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-6, 20-1 og 26-1 i samsvar med søknad, datert 10.09.2019 på følgende vilkår:
4. Fradelt parsell skal sammenføres med eiendommen gnr. 16, bnr. 35 etter at parsellen er utskilt.
5. Fradelingen og sammenføyingen må skje innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller vedtaket.

Vedtaket har en gyldighet på 3 år etter vedtaksdato.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, datert 27.09.2019
2. Søknad om deling, datert 10.09.2019

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon fra deleforbudet i LNF-formålet jf. KPA pkt. 4.4.1 i forbindelse med søknad om deling av eiendom. Tiltakshaver ønsker en parsell tilknyttet eiendommen da dagens terrasse ligger på omsøkt eiendom. Uthuset ligger også litt over eiendomsgrensen. Det er derfor ønskelig å fradele som omsøkt. Parsellen er ca. 200 m².

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søkers begrunnelse:

En fradeling ville vært til fordel for begge parter da uthus og terrasse er på annen eiendom. Området er ikke brukt til landbruksformål.

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

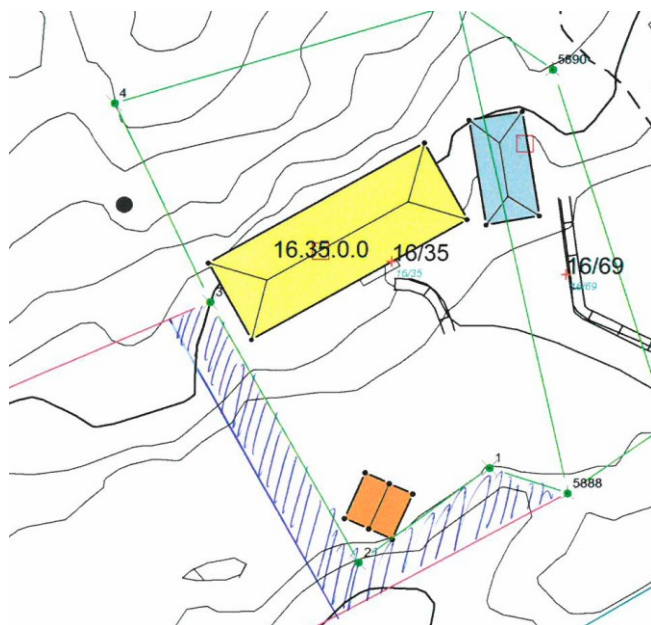
Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Arealformålet LNFR omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a. Av Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov av 1. juli 2009 følger det at slik arealformål skal brukes for områder i kommunen som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Slike arealer skal i det vesentlige være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og frilftsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.



Figur 1: Kartutsnitt av omsøkt parsell

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettskrav på å få innvilget en søknad som er i samsvar med de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jfr. pbl. § 21-4.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om 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).

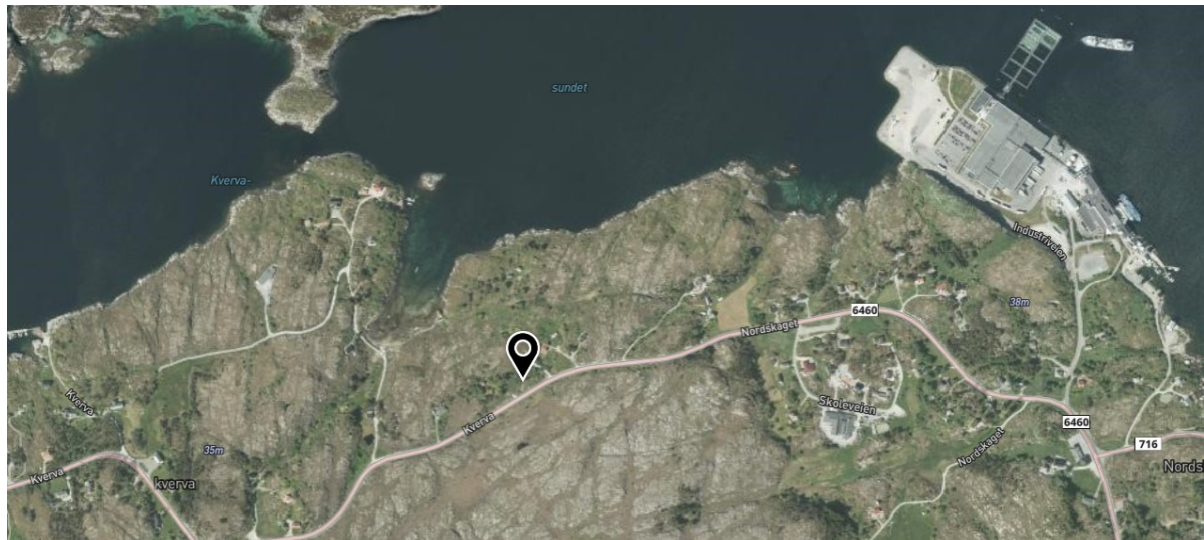
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint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

Vurdering av naturmangfoldloven

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 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

Omsøkt tiltak ligger i et område som er bebyggt. Det er flere bygg i nærheten, langs fv6460. Området består av noe åpen fastmark, noe myr, busker og trær. Grunnforholdene er grunnlendt. Slik rådmannen vurderer det er det ikke noe landbruksverdi på det omsøkte området. Da tilgrenset område allerede er bebygget kan man ikke se at området blir noe særlig privatisert, området er heller ikke av forvaltningen ansett som et område av natur- og friluftsinteresse. Fradeling vil ikke oppstykke landbruksområder. Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Figur 2: Oversiktsbilde Kverva/Nordskaget. Omsøkt område er markert med markør.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger noen klare ulemper med tiltaket. Det er heller ikke kommet inn noen merknader fra naboer.

Videre viser man til søknad, og mener at det er en fordel med en fradeling for begge parter når de eksisterende forholdene er som de er. Rådmannens vurdering er at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 16 Bnr: 20 F.nr: S.nr:

Adresse: Kverva 16

Søknaden innsendes av:

Tiltakshavers navn: Viktor Kuenavik

Tiltakshavers adresse: Kverva 11 7266 Kverva.

Kontaktperson: Viktor

Telefon dagtid: 72447754 Epost-adresse:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- ☒ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan for
- ☐ Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
- Planens navn:
- ☐ Plan- og bygningsloven (pbl)
- ☐ Byggeteknisk forskrift (TEK10)
- ☐ Annet
- Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Bygge og deleforbuds
i LMF område.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendring del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Fradelt eiendom.

Jeg / vi søker om:

- ☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- ☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Begrunnelse er at færrasen
og hybten er på annens mans grunn.
Fradelingen ~~er~~ har vært en fordel for
begge parter. Området er
ikke brukt til landbruks
formål.

Signatur(er):

Viktor Kvernøen

Dato og underskrift
tiltakshaver

27-9-19. Viktor Kvernøen

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 19/2483

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

ORDFØRERS ORIENTERING

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 19/2482

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

RÅDMANNNS ORIENTERING

- Økonomireglementet, gjennomgang
- Økonomidokumentet/budsjett 2020
- Godtgjøringsreglement for folkevalgte + andre praktiske saker
- Næringsområder, Uttian, Skarpneset, Nordhammarvika (N1)
- Ulovlighetsoppfølging, status
- Status, trafikksikkerhetstiltak, strekningen Midtsian – Siholmen.
- Høydebasseng og utkikkspunkt (bestilt fra HFF i siste møte)
- Frøya vindkraftverk
- Nutrimar (bestilt fra HFF i siste møte)
- Skjønnsutøvelse utbygging
- Drøfting i forhold til delegering/planutvalgets arbeidsområder
- Evt.