

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 19.04.2018	Kl. 09:00

Tilleggssaker

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
70/18	17/1894 SØKNAD OM FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKBUKTA
71/18	18/953 GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK

Sistranda, 16.04.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.04.2018	Arkivsaksnr: 17/1894	Sak nr: 70/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: P28	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018

SØKNAD OM FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKBUKTA

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon for utlegg av flytebrygge på Gnr. 16, Bnr. 10.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 08.02.2018
2. Høringsuttalelse Fylkesmannen, datert 11.04.2018
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000
5. Ortofoto 1:10000

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker sammen med noen andre hytteeiere å etablere en flytebrygge. Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Det er ikke byggegrense mot sjø i planen, og tiltaket er dermed i strid med pbl. § 1-8 i tillegg til planformålet. Omsøkt tiltak ligger i Kvervavikbukta, Kverva (vedlegg 2) i ett område som er avsatt til LNF, og ved og i sjø.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig

arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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.

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Tiltaket vil dermed være i strid med bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel og § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Kommuneplanens arealdel 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.

I områder avsatt til LNF-formål gjelder bestemmelse § 4.4.1. Formålsbestemmelsen skal vise hensyn til områder jord- natur og friluftsområder. Bestemmelsen skal ivareta områder til landbruk, og sikre

allmenn tilgang til områder av særlig natur- og friluftsinntresse. Bestemmelsen skal hindre privatisering av disse områdene. Nye tiltak skal ikke føre til ytterligere privatisering og/eller at tålegrensa i området blir overgått. Tiltak som søkes disse områdene må vurderes individuelt, og må ikke skape presens for hva som tillates av tiltak i samme og/eller andre områder.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet, og fremtidige generasjoner. Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsonerforvaltning, 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 strandsonerforvaltning, 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.

Det søkers om å opprette en småbåthavn med plass til 7 småbåter. Tiltaket vil ligge helt nede i strandsonen. Området består av uberørt natur, og det er ikke fotavtrykk der det søkes om å sette opp flytebrygge.

Som tiltaket er beskrevet i søknaden vurderer rådmannen at området kan bli oppfattet som privatisert. Grunnlaget for vurderingen ligger i hvilken grad området privatisert- og hvilken tilgang allmennheten har til området i dag. Deretter må man vurderer hvilken virkning det vil ha å oppføre en marina, som omsøkt, på i området. Saken har vært til høring hos sektormyndighetene. Fylkesmannen i Trøndelag har i en uttalelse frarådet til dispensasjon for omsøkt tiltak. Uttalelsen ligger vedlagt for nærmere informasjon.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og bestemmelsen i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket i stor grad medfører til privatisering i områder som i KPL avsatt til natur og friluftsområder.

Rådmannen viser til at det i KDP er avsatt flere områder til omsøkt formål, og at det er ønskelig å samlokalisere småbåthavn innenfor disse områdene.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4.

Øvrige momenter som måtte fremgå i saken og som ikke er omtalt eller vurdert her er ikke ansett for å være relevant ved vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av småbåthavn. Dette begrunnes med at tiltaket ikke oppfyller kravene i pbl. § 19-2.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.04.2018	Arkivsaksnr: 18/953	Sak nr: 71/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 15/6	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
71/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018

GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, videre vil fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.
4. Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 16.04.2018
2. Oversiktskart
3. Kart med tomt og eksisterende kaianlegg
4. Reguleringsplan
5. Kartutsnitt med inntegnet tomt

Saksopplysninger:

Dekar har på vegne av ansvarlig søker søkt om dispensasjon fra formålsbestemmelsene og deres retningslinjer for fradeling av nausttomt, oppføring av brygge og utlegg av flytebrygge på Gnr. 15, Bnr. 6 i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid: 1620201004) jf. §§ 4, 6 & 7.

Tiltaket er i strid med planformålene regulert til friluftsmål, gang-/sykkelvei og området i sjø regulert til småbåtanlegg.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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.

Tiltaket ligger i reguleringsplanen Holahaugan boligområde (planid: 1620201004) innenfor områder regulert til friluftsmål og gang/sykkelvei, og område avsatt til småbåthavn i sjø. Planens formål er å sikre en langsiktig og helhetlig boligutbygging og utvikling for området.

Tiltaket er i strid med flere planformål i reguleringsplanen og det søkes derfor om dispensasjon fra planformålene jf. reguleringsplanens bestemmelser §§ 4, 6 & 7 for fradeling av nausttomt, bygging av naust og utlegg av flytebrygge.

Det er i reguleringsplanen regulerte områder til småbåthavn i området. Det skal videre etableres ett felles anlegg for småbåthavn. Det er videre imidlertid ikke angitt når et slikt anlegg skal ferdigstilles. Rådmannen vurderer det slik, tatt dagens situasjon i betraktning at man bør vurdere å tiltatte midlertidig utlegg av flytebrygge inntil fellesanlegget er klart, så lenge tiltaket oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

Det settes krav til at et midlertidig småbåtanlegg/flytebrygge ikke skal gi store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebrygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Videre vil omsøkte tiltak være i strid med formålet i område avsatt til gangvei. Tiltaket er plassert i enden av regulert gangvei område til naust, og tiltaket vil dermed ikke være til hinder for videre naustbebyggelse.

Største del av tiltaket vil ligge i et område regulert til friluftsmål. I reguleringsbestemmelsene skrives det at området er avsatt for bevaring av stedets terrengmessige og vegetative særpreg, og til rekreasjon.

Terrenget tiltaket vil berøre mest består av svaberg. Det er vurdert at tiltaket ikke vil bidra til en ytterligere privatisering av området, siden det allerede er naust der fra før. Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil være til hinder for ferdsel i fjæra eller vanskeliggjør tilgangen til utmarka. Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse.

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.

Tiltakets størrelse og innvirkning på nærområdet vil være minimal. Det vil i tillegg anses som en fordel å tilrettelegge for privat flytebrygge i området inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt.

Det settes som vilkår for en dispensasjon at kun gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt. Det må også utføres på en skånsom måte, slik at tiltaket ikke gir store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebrygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Rådmann tilrår på grunn av overnevnte at det gis dispensasjon for fradeling, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling, oppføring av naust, og utlegg av midlertidig flytebrygge. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen Holahaugan boligområde (planid: 1620201004)

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/1894

Arkiv: P28

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKBUKTA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon for utlegg av flytebrygge på Gnr. 16, Bnr. 10.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 08.02.2018
2. Høringsuttalelse Fylkesmannen, datert 11.04.2018
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000
5. Ortofoto 1:10000

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker sammen med noen andre hytteeiere å etablere en flytebrygge. Tiltaket vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Det er ikke byggegrense mot sjø i planen, og tiltaket er dermed i strid med pbl. § 1-8 i tillegg til planformålet. Omsøkt tiltak ligger i Kvervavikbukta, Kverva (vedlegg 2) i ett område som er avsatt til LNF, og ved og i sjø.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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.

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Tiltaket vil dermed være i strid med bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel og § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Kommuneplanens arealdel 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.

I områder avsatt til LNF-formål gjelder bestemmelse § 4.4.1. Formålsbestemmelsen skal vise hensyn til områder jord- natur og friluftsområder. Bestemmelsen skal ivareta områder til landbruk, og sikre allmenn tilgang til områder av særlig natur- og friluftsinnterese. Bestemmelsen skal hindre privatisering av disse områdene. Nye tiltak skal ikke føre til ytterligere privatisering og/eller at tålegrensa i området blir overgått. Tiltak som søkes disse områdene må vurderes individuelt, og må ikke skape presens for hva som tillates av tiltak i samme og/eller andre områder.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet, og fremtidige generasjoner. Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsonerforvaltning, 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 strandsonerforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Det søkers om å opprette en småbåthavn med plass til 7 småbåter. Tiltaket vil ligge helt nede i strandsonen. Området består av uberørt natur, og det er ikke fotavtrykk der det søkes om å sette opp flytebrygge.

Som tiltaket er beskrevet i søknaden vurderer rådmannen at området kan bli oppfattet som privatisert. Grunnlaget for vurderingen ligger i hvilken grad området privatisert- og hvilken tilgang allmennheten har til området i dag. Deretter må man vurderer hvilken virkning det vil ha å oppføre en marina, som omsøkt, på i området. Saken har vært til høring hos sektormyndighetene. Fylkesmannen i Trøndelag har i en uttalelse frarådet til dispensasjon for omsøkt tiltak. Uttalelsen ligger vedlagt for nærmere informasjon.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og bestemmelsen i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket i stor grad medfører til privatisering i områder som i KPL avsatt til natur og friluftsområder.

Rådmannen viser til at det i KDP er avsatt flere områder til omsøkt formål, og at det er ønskelig å samlokalisere småbåthavn innenfor disse områdene.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4.

Øvrige momenter som måtte fremgå i saken og som ikke er omtalt eller vurdert her er ikke ansett for å være relevant ved vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av småbåthavn. Dette begrunnes med at tiltaket ikke oppfyller kravene i pbl. § 19-2.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/953

Arkiv: GNR 15/6

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, videre vil fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.**
- 3. Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.**
- 4. Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 16.04.2018
2. Oversiktskart
3. Kart med tomt og eksisterende kaianlegg
4. Reguleringsplan
5. Kartutsnitt med inntegnet tomt

Saksopplysninger:

Dekar har på vegne av ansvarlig søker søkt om dispensasjon fra formålsbestemmelsene og deres retningslinjer for fradeling av nausttomt, oppføring av brygge og utlegg av flytebrygge på Gnr. 15, Bnr. 6 i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid: 1620201004) jf. §§ 4, 6 & 7.

Tiltaket er i strid med planformålene regulert til friluftsmål, gang-/sykkelvei og området i sjø regulert til småbåtanlegg.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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.

Tiltaket ligger i reguleringsplanen Holahaugan boligområde (planid: 1620201004) innenfor områder regulert til friluftsmål og gang/sykkelvei, og område avsatt til småbåthavn i sjø. Planens formål er å sikre en langsiktig og helhetlig boligutbygging og utvikling for området.

Tiltaket er i strid med flere planformål i reguleringsplanen og det søkes derfor om dispensasjon fra planformålene jf. reguleringsplanens bestemmelser §§ 4, 6 & 7 for fradeling av nausttomt, bygging av naust og utlegg av flytebrygge.

Det er i reguleringsplanen regulerte områder til småbåthavn i området. Det skal videre etableres ett felles anlegg for småbåthavn. Det er videre imidlertid ikke angitt når et slikt anlegg skal ferdigstilles. Rådmannen vurderer det slik, tatt dagens situasjon i betraktning at man bør vurdere å tiltatte midlertidig utlegg av flytebrygge inntil fellesanlegget er klart, så lenge tiltaket oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

Det settes krav til at et midlertidig småbåtanlegg/flytebrygge ikke skal gi store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebrygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Videre vil omsøkte tiltak være i strid med formålet i område avsatt til gangvei. Tiltaket er plassert i enden av regulert gangvei område til naust, og tiltaket vil dermed ikke være til hinder for videre naustbebyggelse.

Største del av tiltaket vil ligge i et område regulert til friluftsmål. I reguleringsbestemmelsene skrives det at området er avsatt for bevaring av stedets terrengmessige og vegetative særpreg, og til rekreasjon.

Terrenget tiltaket vil berøre mest består av svaberg. Det er vurdert at tiltaket ikke vil bidra til en ytterligere privatisering av området, siden det allerede er naust der fra før. Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil være til hinder for ferdsel i fjæra eller vanskeliggjør tilgangen til utmarka. Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse.

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.

Tiltakets størrelse og innvirkning på nærområdet vil være minimal. Det vil i tillegg anses som en fordel å tilrettelegge for privat flytebrygge i området inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt.

Det settes som vilkår for en dispensasjon at kun gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt. Det må også utføres på en skånsom måte, slik at tiltaket ikke gir

store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Rådmann tilrår på grunn av overnevnte at det gis dispensasjon for fradeling, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller reguleringsplanens formålsbestemmelse. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling, oppføring av naust, og utlegg av midlertidig flytebrygge. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen Holahaugan boligområde (planid: 1620201004)