

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 15.03.2018	Kl. 09:00

Tilleggsaker

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
42/18	18/97 GNR 8 BNR 282 BYGGESAK
43/18	18/649 GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Sistranda, 13.03.18

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: 15.03.2018	Arkivsaksnr: 18/97	Sak nr: 42/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 8/282	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
31/18	Hovedutvalg for forvaltning	22.02.2018
42/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 8 BNR 282 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig og garasje.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Tone Mathissen og Stig Halvorsen søker om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Omsøkt tiltak ligger i et regulert område til bolig i reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101), men planen er uten byggegrense mot sjø og dermed forbudt.

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

Reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101, ikrafttredelsesdato 30.08.01) inneholder flere områder for bolig som ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Det er derimot forbud mot boligbygging i strandsonen såfremt det ikke er en klar byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan har ikke byggegrense og omsøkte tiltak må behandles som en dispensasjon.

Det vises 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.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenserer 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, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Pbl. § 1-8 gir forbud mot tiltak innenfor 100-mestersbeltet fra sjø. Bestemmelsens formål er å ivareta hensynet til allmenne interesser, samt natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Bestemmelsen skal også hindre privatisering av områder som kan sees på som av allmenn interesse. Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebyggt og som ligger i en vedtatt reguleringsplan. Vedtatt reguleringsplan (planid: 1620200101) har vært på høring til sektormyndighetene tidligere. I den grad de faktiske forhold er de samme, og tiltaket er innenfor de formål og bestemmelser som er vedtatt i planforslaget som sektormyndighetene ikke har stilt vilkår til, har rådmannen vurdert det dit hen at de forhold som sektormyndighetene skal forvalte er forsvarlig vurdert tidligere, selv om byggegrense mot sjø ikke er inntegnet i plankartet.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område som allerede er regulert, og at man ikke kan se at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen i den grad at tiltaket vil ligge i et bebyggt område. Det er også vurdert at man ikke vil berøre områder av viktige natur- og fritidsinteresser.

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 vil være en fordel bebygge områder som er avsatt til boliger i reguleringsplanen. Dette er områder som er vurdert som godt egnet for boligbygging, og dette er noe rådmannen mener må tilegnes stor vekt i en vurdering. Det er også av kommunens interesse å fortette allerede eksisterende boligområder, og rådmannen mener dette er i tråd med kommunens intensjoner. Dette vil redusere presset på arealer andre steder i kommunen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det vil gi klart større fordel å gi dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og bygging av bolig og garasje i strandsonen. Dette begrunnes med at begge vilkårene etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Pbl. § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 15.03.2018	Arkivsaksnr: 18/649	Sak nr: 43/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 23/108	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
43/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018

GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen bak planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plankart
3. Ortofoto
4. Kartutsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

BE-CON søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak for oppføring av bolig og frittstående garasje. Tiltaket ligger på Yttersian og berøres av kommunedelplanens bestemmelse § 3.1 om reguleringsplan i områder avsatt til boligformål.

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

Omsøkt tiltak ligger i et godt etablert boligområde på Yttersian. Boligen vil ligge innenfor område for boligbygging i kommunedelplanen, men det er krav om reguleringsplan før tiltak.

Sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging. Lyngheilandskapet, strandsonen med de nære sjøområdene og kulturlandskapet er de viktigste overordnede landskapsområdene.

Formålet med bestemmelsen om kravet til reguleringsplan er at reguleringsplanen skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

Søker skriver i søknaden at omsøkt eiendom ligger i et område som de anser som et boligområde. Eiendommen er avsatt til nåværende boligområde i gjeldende plan. Området har enkelte tomter som kan egne seg til fortetting, men i hovedsak ser området relativt «satt ut» med tanke på veiføringer, friområder og område som helhet.

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og begrunner dette med at tiltaket ikke vil bidra til det vi kan kalle for en uforutsigbar utvikling. Tiltaket ligger i ett område som er godt etablert med boligutbygging og annen nødvendig infrastruktur og en anser en dispensasjon fra krav om reguleringsplan før tiltak i dette området som relativt risikofritt.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret 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 en dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Tiltaket ligger i et godt etablert område. Området er bebygd med boliger. Det er kort vei til butikk, skole, barnehage og andre kommunale- og sentrumsfasiliteter. Området er også utbygget med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Dette begrunnes med rådmannens vurdering av risiko i forhold til boligbygging i området, samt at området er i kort avstand til skole og barnehage, med flere tjenester i sentrum.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for kravet om reguleringsplan før til tiltak. Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:
Kommunedelplanen for Sistranda

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/97

Arkiv: GNR 8/282

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR 282 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fradeling av eiendom og oppføring av bolig og garasje.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Tone Mathissen og Stig Halvorsen søker om dispensasjon fra byggeforsbudet i strandsonen. Omsøkt tiltak ligger i et regulert område til bolig i reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101), men planen er uten byggegrense mot sjø og dermed forbudt.

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

Reguleringsplanen for Flatval (planid: 1620200101, ikrafttredelsesdato 30.08.01) inneholder flere områder for bolig som ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Det er derimot forbud mot boligbygging i strandsonen såfremt det ikke er en klar byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan har ikke byggegrense og omsøkte tiltak må behandles som en dispensasjon.

Det vises til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og

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

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, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Pbl. § 1-8 gir forbud mot tiltak innenfor 100-mestersbeltet fra sjø. Bestemmelsens formål er å ivareta hensynet til allmenne interesser, samt natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Bestemmelsen skal også hindre privatisering av områder som kan sees på som av allmenn interesse. Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebygd og som ligger i en vedtatt reguleringsplan. Vedtatt reguleringsplan (planid: 1620200101) har vært på høring til sektormyndighetene tidligere. I den grad de faktiske forhold er de samme, og tiltaket er innenfor de formål og bestemmelser som er vedtatt i planforslaget som sektormyndighetene ikke har stilt vilkår til, har rådmannen vurdert det dit hen at de forhold som sektormyndighetene skal forvalte er forsvarlig vurdert tidligere, selv om byggegrense mot sjø ikke er inntegnet i plankartet.

Rådmannen vurderer at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at tiltaket ligger i et område som allerede er regulert, og at man ikke kan se at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av strandsonen i den grad at tiltaket vil ligge i et bebygd område. Det er også vurdert at man ikke vil berøre områder av viktige natur- og fritidsinteresser.

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 vil være en fordel bebygge områder som er avsatt til boliger i reguleringsplanen. Dette er områder som er vurdert som godt egnet for boligbygging, og dette er noe rådmannen mener må tilegnes stor vekt i en vurdering. Det er også av kommunens interesse å fortette allerede eksisterende boligområder, og rådmannen mener dette er i tråd med kommunens intensjoner. Dette vil redusere presset på arealer andre steder i kommunen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det vil gi klart større fordel å gi dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og bygging av bolig og garasje i strandsonen. Dette begrunnes med at begge vilkårene etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Pbl. § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/649

Arkiv: GNR 23/108

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 23 BNR 108 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller formålsbestemmelsen bak planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene.**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plankart
3. Ortofoto
4. Kartutsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

BE-CON søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tiltak for oppføring av bolig og frittstående garasje. Tiltaket ligger på Yttersian og berøres av kommunedelplanens bestemmelse § 3.1 om reguleringsplan i områder avsatt til boligformål.

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

Omsøkt tiltak ligger i et godt etablert boligområde på Yttersian. Boligen vil ligge innenfor område for boligbygging i kommunedelplanen, men det er krav om reguleringsplan før tiltak.

Sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging. Lyngheilandskapet, strandsonen med de nære sjøområdene og kulturlandskapet er de viktigste overordnede landskapsområdene.

Formålet med bestemmelsen om kravet til reguleringsplan er at reguleringsplanen skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

Søker skriver i søknaden at omsøkt eiendom ligger i et område som de anser som et boligområde. Eiendommen er avsatt til nåværende boligområde i gjeldende plan. Området har enkelte tomter som kan egne seg til fortetting, men i hovedsak ser området relativt «satt ut» med tanke på veføringer, friområder og område som helhet.

Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og begrunner dette med at tiltaket ikke vil bidra til det vi kan kalle for en uforutsigbar utvikling. Tiltaket ligger i ett område som er godt etablert med boligutbygging og annen nødvendig infrastruktur og en anser en dispensasjon fra krav om reguleringsplan før tiltak i dette området som relativt risikofritt.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Ved vurdering av dette vilkåret 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 en dispensasjon for at vilkåret skal anses som oppfylt.

Tiltaket ligger i et godt etablert område. Området er bebygd med boliger. Det er kort vei til butikk, skole, barnehage og andre kommunale- og sentrumsfasiliteter. Området er også utbygget med nødvendig infrastruktur.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene. Dette begrunnes med rådmannens vurdering av risiko i forhold til boligbygging i området, samt at området er i kort avstand til skole og barnehage, med flere tjenester i sentrum.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for kravet om reguleringsplan før til tiltak. Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:
Kommunedelplanen for Sistranda