

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Saksliste

Møtested:

Møterom Teknisk

Møtedato:

20.09.2018

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
130/18	18/2677 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 23.08.19
131/18	18/2328 RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER UTFØRT I AUGUST 2018
132/18	17/1894 GNR 16 BNR 10 KLAGE DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKA
133/18	18/489 GNR 16 BNR 74 KLAGE DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SJØHUS/SJÅ OG ADKOMSTVEG I KVERVAVIKA
134/18	17/3264 GNR 65 BNR 235 KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV BRYGGE
135/18	18/450 GNR 21 BNR 320 KLAGE - DISPENSASJON FOR FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG VED BEINSKARDET
136/18	16/2181 GNR 65 BNR 350 BYGGESAK - DISPENSASJON
137/18	18/2104 GNR 4 BNR 2 DELINGSSAK
138/18	18/2298 GNR 23 BNR 8 BYGGESAK
139/18	16/25 DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE
140/18	17/2320

GNR 64 BNR 17 DETALJREGULERING - HANNE DAAES HUS

- 141/18 17/3195
DETALJREGULERINGSPLAN - BEKKEN MORGENDAGENS OMSORG
- 142/18 17/2295
GNR 45 BNR 3 DISPENSASJON FOR FRADELING AV EIENDOM, LNF
- 143/18 18/871
GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK
- 144/18 18/871
GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK
- 145/18 18/914
GNR 48 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL OG PBL. § 1-8
- 146/18 18/1356
GNR 21 BNR 261 BYGGESAK
- 147/18 18/2678
ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 14.09.18

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: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/2677	Sak nr: 130/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
130/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 23.08.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 23.08.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 23.08.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/2328	Sak nr: 131/18
Saksbehandler: Frode Larsen	Arkivkode: U63 &58	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
131/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER UTFØRT I AUGUST 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS datert 06.08.18 ta til orientering.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller august 2018

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke-, og røykekontroller i Frøya kommune i august 2018.

Det er avholdt kontroll for salgssteder med tobakkssalg innenfor åpningstiden med null merknader.

Det er avholdt kontroller med salgsbevillinger innenfor salgstiden for alkohol jmf. vedtakene de har i sin salgsbevilgning.

Det er avholdt kontroll med skjenkebevillinger innenfor avtale tidspunkt som standard.

I tillegg er det gjennomført to kontroller med enkeltanledninger. Begge gangene HS-festivalen (Frøyafestivalen). Festivalen kontrolleres begge dagene grunnet størrelsen på arrangementet, tidligere bruddhistorikk og at det er et arrangement uten aldersgrense og avgrenset skjenkeområde utover festivalens område.

Det er ikke avdekket alvorlige brudd på alkoholloven så som salg/skjenking av alkohol til mindreårige eller salg/skjenking av alkohol til åpenbart påvirkede personer. Salgs- og skjenketider er overholdt.

Viser ellers til vedlagte rapport for mer detaljer.

Vurdering:

Det er positivt at det ikke er avdekket alvorlige brudd på noen av kontrollene gjennomført i august 2018. Det er avholdt en del kontroller med tanke på at det er festivalhelg og mye folk på Frøya. Flere av de kontrollerte stedene har mange besøkende/kunder, men har håndtert dette godt.

HS-festivalen (Frøyafestivalen) har også fått skryt fra kontrollskapet for sin gjennomføring av arrangementet.

Rådmannen vurderer fortsatt at festivaler/arrangement av en slik størrelse med åpen aldersgrense og med et skjenkeområdet tilgjengelig for mindreårige vil ha større risiko for brudd. De siste års kontroller viser at mindreårige har lett tilgang på alkohol og har benyttet seg av dette.

Det er en stor utfordring for arrangørene av slike festivaler/arrangement å håndtere at slike brudd ikke skjer.

Rådmannen vil fortløpende vurdere om preventive tiltak skal iverksettes ved slike store arrangement/festivaler.

Rådmannen ser uansett at det er positivt at festivalhelga ikke har medført brudd for noen av aktørene på Frøya.

Rådmannen innstiller at vedlagt rapport tas til orientering.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 17/1894	Sak nr: 132/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: P28	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
132/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 16 BNR 10 KLAGE DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKA

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 16 bnr. 10 avslås.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak arealformålet i kommuneplanens arealdel og hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 70/18

Vedtaket:

1. Det gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge på G.nr.16, br.n.10.
Det forutsettes at det er mulighet for å utvide de omsøkte 7 plassene.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Beslutning om utsatt iverksettelse av vedtak, 20.08.2018
2. Merknader fra søker, 14.06.2018
3. Klage fra Fylkesmannen i Trøndelag, 15.05.2018 og 25.05.2018
4. Melding om vedtak, 25.04.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 19.04.2018
6. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, 09.04.2018
7. Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune, 04.05.2018
8. Søknad om dispensasjon med vedlegg, 11.01.2018
9. Utsnitt kommuneplanens arealdel
10. Oversiktsfoto

Saksopplysninger:

Peder Pedersen søkte 11.01.2018 om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 16 bnr. 10. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 19.04.2018, sak 70/18. Utvalget vedtok å innvilge søknaden. Melding om vedtaket ble sendt søker og sektormyndighetene ved brev 25.04.2018. Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag 15.05.2018. Etter at det var gjennomført befarung i saken, ble klagen opprettholdt ved Fylkesmannens brev 25.05.2018. Ytterligere merknader til saken ble inngitt av Peder Pedersen 14.06.2018.

Fylkesmannen har i klagen anmodet om at vedtaket om dispensasjon ikke skal iverksettes før klagen er avgjort. Administrasjonen i Frøya kommune besluttet ved brev 20.08.2018 å ta anmodningen til følge.

Klagen fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I klagen fra Fylkesmannen vises det til at Frøya kommune er en kommune i vekst, og at det er et sterkt press på arealene i strandsonen. Fylkesmannen viser til at det er viktig å samle inngrep i strandsonen og at en bit-for-bit utbygging er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre viser Fylkesmannen til de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress. Byggeforbudet i strandsonen skal derfor praktiseres strengt. Fylkesmannen viser også til at det i kommuneplanens arealdel er satt av rikelig med areal både til småbåthavner og naust, ut fra en helhetlig behovsvurdering. Det er viktig at denne forvaltningsstrategien følges opp også ved behandlingen av enkeltsaker.

Klager opplyser at området øst for Kvervavika der flytebrygga søkes lokalisert er relativt urørt av tekniske inngrep og at det er godt utviklet kystlynghei i området. En flytebrygge som omsøkt vil både privatisere området og medføre inngrep i landskapet. Det vil være behov for utbedring av atkomst, og erfaringsmessige vil det også være behov for lagerplass og annen tilrettelegging i tilknytning til flytebrygga.

Landskapet er bratt og ulendt ned mot strandlinja, og dette er ikke en naturlig, avskjermet plassering av ei brygge. Den vil ligge svært utsatt for vær og vind. Av søknaden går det fram at det er tenkt lagt ut en bølgedemper nord for flytebrygga. Dette vil også medføre inngrep.

Det mangler informasjon om naturmangfoldsverdiene i området. Kunnskapsgrunnlaget om kystlynghei er mangelfullt, og det medfølger ingen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke denne naturtypen. På grunn at den samlede belastningen på områder med godt utviklet kystlynghei i Frøya kommune må føre-var-prinsippet legges til grunn i denne saken. Omsøkte lokalisering av flytebrygge vil være uheldig for naturmangfoldsverdiene.

Søkers merknader til klagen:

I e-post av 14.06.2018 skriver Peder Pedersen at omsøkte flytebrygge må ses som en naturlig tilrettelegging for bruk av fritidsbåter i Kvervavika. Flytebrygga blir ikke etablert i et nytt og urørt område. Dette er en oppgradering av ei tradisjonsrik småbåthavn brukt fra gammelt av til i dag, en tilrettelegging som er helt naturlig og i tråd med tiden.

Pedersen kan ikke se at noen av Fylkesmannens innvendinger er relevante eller i takt med vikas landskap, historie og hvordan den brukes i dag. Innvendingene er heller ikke i takt med Frøya kommunes egne målsettinger for tilrettelegging for fastboende og hyttefolk, jf. kommuneplanens samfunnsdel punkt 5.

Strandsonen er ikke brukt til friluftsliv, dette har alltid vært ei bruksfjære. Området er heller ikke unikt hva gjelder fauna og flora. En minimarina vil samle alle båtene på ett sted, noe som er en fordel om man ønsker

mer av strandsonen urørt. De som er tiltenkt plass på brygga har sine fritidsboliger rundt bukta. Det vil derfor ikke være behov for parkering eller andre fasiliteter utover hva som allerede praktiseres. Det finnes allerede godt etablerte og mye brukte stier/kjerreveger.

Pedersen ber om at kommunens dispensasjon opprettholdes, slik at Kvervavikbukta kan utvikle seg naturlig i tiden og at brukerne av bukta får en bedre og tryggere atkomst til båtene.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig, og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvL.) § 28 og § 29.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Hovedutvalg for forvaltning kan ved forberedelsen av klagen oppheve eller endre vedtaket om dispensasjon dersom det finner klagen begrunnet, jf. fvL. § 33. Hvis klagen tas til følge og søknaden om dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 19.04.2018 opprettholdes, skal klagen sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Flytebrygga er søkt utlagt i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold.

På landsiden er det aktuelle arealet avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. I LNFR-områder er det bare er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Omsøkte flytebrygge skal brukes til fritidsformål og er derfor i strid med arealformålet LNFR.

For at det skal gis tillatelse til tiltak som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller gjeldende arealplan må det gis dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vises det til at den er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak ses i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilråene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 19.04.2018 ga Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon for omsøkte flytebrygge.

Vedtaket lyder:

«1. Det gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge på gnr. 16 bnr. 10. Det forutsettes at det er mulighet for å utvide de omsøkte 7 plassene.

2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

I saksframstillingen til vedtaket var rådmannens innstilling at dispensasjon ikke skulle innvilges. Rådmannen viste særlig til at omsøkte flytebrygge i stor grad vil medføre privatisering av et område avsatt til natur- og friluftsområde, som fra før har få inngrep i naturen. Det at området i dag skal være lite brukt av allmennheten til friluftsliv bør etter rådmannens vurdering tillegges liten vekt, da kommunens dispensasjonsvurdering og arealbruk må skje i et langsiktig perspektiv.

Rådmannens vurdering er fortsatt at natur- og friluftshensynene som byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet skal ivareta vil bli satt til side om det gis dispensasjon for omsøkte flytebrygge. Denne vurderingen vil opprettholdes også om klagebehandling av kommunens sak 18/489 skulle ende med at det gis tillatelse til sjå/sjøhus med atkomstveg i Kvervavika, i tillegg til sjøhuset som allerede er oppført der.

Kommunen har siden den nye arealdelen til kommuneplanen trådte i kraft i 2011 hatt en streng dispensasjonspraksis når det gjelder utlegging av flytebrygger. Kommunens klare holdning har vært at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg. Dette har sammenheng med de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert å være en kommune under stort utbyggingspress. I saksframlegget til vedtaket av 19.04.2018 heter det om de statlige planretningslinjene:

«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 særlig legges 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 som taler for at det gis dispensasjon er at omsøkte flytebrygge vil kunne gi brukerne en enklere og sikrere tilgang til fritidsbåtene sine. Det samme behovet gjør seg imidlertid gjeldende for svært mange andre som ønsker å anlegge flytebrygge i tilknytning til fritidseiendom på Frøya. Innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil derfor kunne medføre en uheldig presedensvirkning.

Rådmannen kan videre ikke se at det er aktuelt å gi dispensasjon på vilkår av at flytebrygga skal kunne utvides. Det vises til at det etter kommuneplanens arealdel kreves utarbeidet reguleringsplan før det gis tillatelse til småbåthavner, jf. bestemmelsen punkt 4.5.3. Kravet om reguleringsplan er gitt for å sikre at småbåthavner etableres etter en forsvarlig planprosess, hvor stedets egnethet, behovet for båt plasser og fasiliteter som naust,

slipp og parkering samt vegatkomst blir grundig vurdert. Etter rådmannens vurdering vil ikke disse forholdene bli tilstrekkelig vurdert gjennom en dispensasjonsbehandling.

Som nevnt i saksframlegget til vedtaket av 19.04.2018 og i Fylkesmannens uttalelse av 09.04.2018 er det satt av areal til småbåthavner flere steder i nærheten av Kvervavika. I samsvar med kommunens praksis bør søker henvises dit.

Samlet sett mener rådmannen fortsatt at fordelene ved en dispensasjon ikke er «klart større» enn ulempene for natur-, landskaps- og friluftinteressene som gjør seg gjeldende i området. I interesseavveiningen er det lagt vekt på de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning. Videre er det lagt vekt på at kommunen ikke bør dispensere fra planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. I denne saken er både Fylkesmannen og fylkeskommunen negative til omsøkte flytebrygge.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Dersom hovedutvalget, på tross av klagen fra Fylkesmannen og rådmannens innstilling, ønsker å opprettholde vedtaket om dispensasjon, skal saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann. Hovedutvalget må før oversendelsen gi en konkret begrunnelse for at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Utvalgets vedtak av 19.04.2018 tilfredsstillte ikke lovens krav til begrunnelse, da rådmannens innstilling til vedtaket var at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt. Det er videre ikke tilstrekkelig for å gi dispensasjon at «bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt», slik utvalgets vedtak lyder. I tillegg kreves det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen tas til følge. Vilårene for dispensasjon for omsøkte flytebrygge vurderes for ikke å være oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/489	Sak nr: 133/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 16/74	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
66/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
133/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 16 BNR 74 KLAGE DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SJØHUS/SJÅ OG ADKOMSTVEG I KVERVAVIKA

Forslag til vedtak:

1. Klagene tas ikke til følge.
2. Vedtak om dispensasjon av Hovedutvalg for forvaltning av 19.04.2018, sak 66/18 opprettholdes. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og arealformålet LNFR for omsøkte atkomstveg, samtidig som det legges til grunn at det ikke er nødvendig med dispensasjon for omsøkte sjå/sjøhus.
3. Klagene oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 66/18

Vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjå og adkomstvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Beslutning om utsatt iverksettelse av vedtak, 16.08.2018
2. Merknader fra søker, 13.06.2018
3. Klage fra Trøndelag fylkeskommune, 04.05.2018
4. Klage fra Fylkesmannen i Trøndelag, 15.05.2018 og 25.05.2018
5. Melding om vedtak, 25.04.2018
6. Notat vedlagt melding om vedtak, 24.04.2018
7. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 19.04.2018
8. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, 04.04.2018
9. Søknad om dispensasjon, 08.02.2018
10. Fullmakt fra grunneier, mottatt 18.08.2016
11. Oversiktsfoto

Saksopplysninger:

Viktor Kvervavik søkte 08.02.2018 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 for oppføring av sjøhus/sjå på eiendommen gnr. 16 bnr. 74, samt anlegg av veg i 2 meters bredde

fram til tomta. Tomta ble fradelt som sjøhusparsell ved kommunens vedtak av 30.10.2017. Viktor Kvervavik eier ikke arealet der atkomstvegen vil ligge. Grunneier Peder Pedersen har i erklæring mottatt av kommunen 18.08.2016 gitt Viktor Kvervavik fullmakt til å søke om anlegg av atkomstveg over Pedersens eiendom fram til sjøhuset.

Søknaden ble forelagt Hovedutvalg for forvaltning (HFF) i møte 19.04.2018, sak 66/18, som vedtok å gi dispensasjon for oppføring av sjå og atkomstveg. Melding om vedtaket ble sendt søker og sektormyndighetene ved brev 25.04.2018.

Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av Trøndelag fylkeskommune 04.05.2018 og av Fylkesmannen i Trøndelag 15.05.2018. Etter at det var gjennomført befaring i saken, ble klagen fra Fylkesmannen opprettholdt ved brev 25.05.2018. Ytterligere merknader til saken ble inngitt av Viktor Kvervavik ved brev 13.06.2018.

Fylkesmannen anmodet i klagen om at vedtaket ikke blir iverksatt før klagen er avgjort.

Administrasjonen i Frøya kommune besluttet å ta anmodningen til følge, og ga tiltakshaver muntlig beskjed om dette. Beslutningen om utsatt iverksettelse ble nedtegnet skriftlig i vedtak av 16.08.2018.

Klagen fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I klagen fra Fylkesmannen vises det til at Frøya kommune er en kommune i vekst, og at det er et sterkt press på arealene i strandsonen. Fylkesmannen viser til at det er viktig å samle inngrep i strandsonen. En bit-for-bit utbygging er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre viser Fylkesmannen til de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress. Byggeforbudet i strandsonen skal derfor praktiseres strengt. Fylkesmannen viser også til at det i kommuneplanens arealdel er satt av rikelig med areal både til småbåthavner og sjøhus/naust, ut fra en helhetlig behovsvurdering. Fylkesmannen opplyser at området øst for Kvervavika der sjåen ønskes lokalisert er relativt urørt av tekniske inngrep, og det er godt utviklet kystlynghei i området. Omsøkte sjå med tilhørende atkomst vil medføre store inngrep i landskapet. Det søkes om utplanering av et område på 15x10 meter, i tillegg til atkomstveg langs fjæra fra eksisterende naust.

Landskapet er bratt og ulendt ned mot strandlinja, og dette er ikke en naturlig, avskjermet plassering av sjå. Både sjåen og atkomstvegen vil kreve store landskapsinngrep, og steinmassene skal fylles ut i sjøen. Dette vil medføre store sår i det ulendte landskapet.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens ønske om å imøtekomme ønsker fra lokale fiskere, men mener likevel det er uheldig om det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Bygningen vil kreve dispensasjon selv om tiltaket gjelder yrkesfiske. På grunn av det kupert og ulendte landskapet vil de omsøkte tiltakene ikke kunne oppfattes som «mindre inngrep».

Ved befaringen ble det videre registrert at vegetasjonen i området går helt ned mot sjøkanten, og helt klart vil bli betydelig berørt av tiltakene. Utplanering av et område på 15x10 meter vil medføre store inngrep i kystlyngheia. Kunnskapsgrunnlaget om kystlynghei er mangelfullt, og det medfølger ingen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke denne naturtypen. Presset på areal i strandsonen i Frøya kommune gjør at den samlede belastningen på områder med godt utviklet kystlynghei er stor. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven må derfor legges til grunn i denne saken.

Fylkeskommunen opprettholder fylkesutvalgets møte av 14.03.2017, hvor vedtak om fradeling av tomt og oppføring av naust/sjø ble påklaget.

Det vises til saksframlegget til fylkesutvalgets vedtak, hvor det framgår at tiltaket vil medføre store terrenginngrep og endre landskapets karakter. Dette gjelder både vegbyggingen, planering av tomt samt oppføring av sjå.

Naturlig landskap skråner ned mot sjø, og omsøkte sjå vil ikke få hensiktsmessig tilknytning til sjø før det også etableres landgang og flytebrygge. Området anses ikke egnet for bebyggelse.

Gjennomført befaring styrker inntrykket av at det må store inngrep til for å oppføre sjå i området.

Omsøkte sjå bør legges til områder avsatt til formålet.

Opplysningen om at søker nå er registrert som yrkesfisker endrer ikke fylkeskommunens vurdering.

Det er tomtens beskaffenhet/egnethet, samt de store terreng- og landskapsmessige inngrep med tomt og veg som er vektlagt tyngst i vurderingen.

Søkers merknader til klagen fra Fylkesmannen:

Konklusjonene i kommunens første tilsvar i saken fra 2016 er svært negative for søkers sak, og oppleves som storsamfunnets makt mot «den lille mann». For det første er det feil ikke å regne søker som yrkesfisker. Han har hatt 55 år på sjøen og har hele tiden hatt fiske som eneste næring. Han hadde i en periode ikke registrert båt, men dette er nå på plass. Videre kan det ikke være riktig at omsøkte tiltak ikke skal regnes som stedbunden næring. Søker har hele tiden orientert seg fra området som sjølenning og base. For det tredje har kommunen vist til at tiltaket er ment til fritidsbruk, og at tiltaket ikke har en overvekt av fordeler. Selv om kommunen etter dette har snudd på sine konklusjoner, er skaden etter søkers vurdering allerede skjedd.

Til Fylkesmannens klage bemerker søker at det ikke er snakk om å foreta sprenging av 10x15 meter. Dette er tomtens areal. Det er heller ikke snakk om fylling i sjø. Steinmassene vil bli brukt til å jevne ut terrenget i flomålet, slik at atkomst til sjøhuset blir formålstjenlig.

Når det gjelder Fylkesmannens bemerkninger om naturmangfoldet, anfører søker at vegetasjonen ikke er spesielt frodig i flomålet, verken når det gjelder kystlynghei eller andre planter.

Vegetasjonen er først gjeldende flere meter fra sjøen. Dette er derfor et urimelig argument.

Videre anfører søker at det er feil av Fylkesmannen å blande hans søknad med søknad fra andre om flytebrygge i samme område.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagene er framsatt rettidig, og klagerne har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Hovedutvalg for forvaltning kan ved forberedelsen av klagene oppheve eller endre vedtaket dersom klagene finnes begrunnet, jf. fvl. § 33. Hvis klagene tas til følge og søknaden om dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 19.04.2018 opprettholdes, skal klagene sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Sjøhuset med atkomstveg er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Etter fjerde ledd gjelder forbudet ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-11 nr. 4.

En slik bestemmelse har Frøya kommunen gitt til arealformålet som gjelder i området der omsøkte tiltak søkes gjennomført, se bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1 siste avsnitt: *«Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger (naust) til næringsformål. Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendige inngrep i landskapet.»*

Tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen som ikke omfattes av bestemmelsen vil være forbudt etter hovedregelen i pbl. § 1-8 første ledd. I tillegg vil tiltak som ikke omfattes av siste avsnitt i bestemmelsenes § 4.4.1 være forbudt etter kommuneplanens arealdel dersom tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende arealformål.

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluft-formål, samt reindrift (LNFR), hvor det bare er tillatt med *«nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag»*, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a.

For at det skal gis tillatelse til tiltak som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller gjeldende arealplan kreves det at det gis dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

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. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vises det til at den er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

Hovedutvalg for forvaltnings vedtak av 19.04.2018 har følgende ordlyd:

*«1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjå og adkomstvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Vedtaket må forstås slik at utvalget innvilget dispensasjon som omsøkt. I saks-framstillingen til vedtaket la rådmannen til grunn at omsøkte tiltak ikke er i strid med arealformålet LNFR. Det ble vist til at tiltakshaver er registrert som fisker, og at det i LNFR-områder er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Etter en ny vurdering er rådmannens oppfatning at omsøkte sjå og atkomstveg *ikke* er i samsvar med arealformålet LNFR. Dette begrunnes med at tiltakshaver ikke driver fiske som nærings-virksomhet i tilknytning til annen landbruksdrift, noe som er et vilkår etter ordlyden i pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Rådmannen legger ved den forberedende klagebehandlingen videre til grunn at omsøkte tiltak vil være tillatt så langt tiltaket faller innenfor bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 4.4.1 siste avsnitt. Bestemmelsen tillater «*nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen*» med sikte på blant annet fiske. Omsøkte sjå vurderes å være en bygning som er nødvendig for utøvelsen av tiltakshavers fiske. Dokumentasjon på at tiltakshaver er yrkesfisker er innhentet, jf. definisjonen av yrkesfisker inntatt i bestemmelsene til arealdelen § 4.5.2. Etter rådmannens vurdering faller omsøkte sjå etter dette innenfor bestemmelsen i § 4.4.1 siste avsnitt. Det kreves derfor ikke dispensasjon verken fra pbl. § 1-8 eller LNFR-formålet for oppføring av bygningen. Bestemmelsenes § 4.4.1 åpner bare for «*bygninger*». Omsøkte atkomstveg faller utenfor begrepet bygning, og rådmannen legger til grunn at det kreves dispensasjon både fra byggeforbudet i strandsonen og fra arealformålet LNFR for at det kan gis tillatelse til atkomstvegen. Rådmannen legger til grunn at både byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet i det aktuelle området særlig er begrunnet i natur-, landskaps- og friluftinteresser.

Atkomstvegen vil etter det opplyste være inntil 2 meter bred og anlegges i flomålet mellom den nye bygningen og eksisterende sjøhus vest for omsøkte tiltak. Veggen blir slik liggende mellom to sjøhus, og vil etter rådmannens vurdering ikke medføre ytterligere privatisering i særlig grad.

Klagen fra Fylkesmannen er delvis begrunnet med at omsøkte tiltak vil være uheldig for naturmangfoldet i området. Det er vist til at det ikke medfølger noen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke kystlyngheia i området. Rådmannen viser til at omsøkte veg vil ligge ved flomålet, i et område som har lite vegetasjon. En legger derfor til grunn at omsøkte atkomstveg ikke vil skade naturmangfoldet i særlig grad. Rådmannen viser til notat av 24.04.2018 sendt Fylkesmannen og fylkeskommunen, hvor det framgår:

«Når det gjelder kystlynghei så er det gjennomført flere befaringer med bakgrunn i det omsøkte tiltaket. Disse befaringer, samt studering av flyfoto, viser at tiltaket i svært liten grad vil berøre vegetasjon, da området som berøres ligger i fallet mellom topp berg og sjø; et område som svært sjelden har noe vegetasjon på grunn av slitasje fra vær og vind.»

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses med dette tilstrekkelig vurdert. Etter rådmannens vurdering vil ikke hensynene bak pbl. § 1-8 og LNFR-formålet bli vesentlig skadelidende dersom det gis dispensasjon for omsøkte atkomstveg. Omsøkte sjå skal ifølge søknaden brukes til oppbevaring av fiskeredskaper, bøting av garn, egning av line og salting av fisk. Frakting av utstyr og fisk til og fra sjøhuset på land vil på grunn av det ulendte terrenget være krevende uten at det anlegges en atkomstveg. Rådmannen viser videre til at en dispensasjon er ønskelig for å kunne beholde lokale fiskere. Det vises til saksframstillingen til vedtaket av 19.04.2018:

«Rådmannen mener at man bør tilrettelegge for å beholde lokale fiskere. Dette er en del av kultur- og kysthistorien som rådmannen mener er en viktig del av samfunnet på Frøya. Rådmannen mener derfor at det vil være en fordel å kunne legge til rette for fortsatt lokalt fiske på øya, i den grad dette er en form for fiske som det ikke er mye igjen av i dag.»

I dispensasjonsvurderingen er det videre lagt vekt på at vegen vil være smal, maksimalt 2 meter bred. Det vil heller ikke være nødvendig å tilføre masser for anlegg av vegen utenfra. Som det framgår av søkers brev av 13.06.2018, vil steinmassene som blir tatt ut i forbindelse med oppføring av sjøhuset bli brukt til å jevne ut terrenget i flomålet.

Etter en samlet vurdering er rådmannens oppfatning at fordelene ved å dispensere for omsøkte atkomstveg vil være klart større enn ulempene.

Det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning at kommunen ikke bør dispensere fra arealplaner eller byggeforbudet i strandsonen når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I denne saken har både Fylkesmannen og fylkeskommunen vært negative til søknaden om dispensasjon. I og med at det etter en ny vurdering legges til grunn at det ikke kreves dispensasjon for oppføringen av omsøkte sjå, bare for atkomstvegen, mener rådmannen at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon på tross av sektormyndighetenes uttalelser.

Rådmannen vil derfor tilrå at vedtaket om dispensasjon for atkomstvegen opprettholdes, slik at det gis dispensasjon både fra pbl. § 1-8 og fra LNFR-formålet.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at vedtaket om dispensasjon opprettholdes, slik at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNFR-formålet for omsøkte atkomstveg, samtidig som det legges til grunn at dispensasjon ikke er nødvendig for omsøkte sjå/sjøhus

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 17/3264	Sak nr: 134/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 65/235	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
37/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
134/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 65 BNR 235 KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV BRYGGE

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 15.03.2018, sak 37/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.03.2018 sak 37/18

Vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, å begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vedtatt med 3 mot 1 stemme.

Vedlegg:

1. Klage med vedlegg, 19.04.2018
2. Beslutning om forlenget klagefrist, 10.04.2018
3. Anmodning om forlengelse av klagefrist, 09.04.2018
4. Melding om vedtak, 22.03.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 15.03.2018
6. Søknad om dispensasjon, 22.11.2017
7. Kartutsnitt
8. Skisser av brygga

Saksopplysninger:

Kystplan AS søkte 22.11.2017 på vegne av tiltakshaverne Hege og Håvard Sørgård om dispensasjon for bruksendring av 2. etasje i brygge på eiendommen gnr. 65 bnr. 235. Det framgår av søknaden at etasjen ønskes benyttet til kombinert formål havn/fiskeri og bolig.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av Hovedutvalg for forvaltning i Frøya kommune i møte 15.03.2018, sak 37/18. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Kystplan AS ved brev 22.03.2018. Hege og Håvard Sørgård har ved brev 19.04.2018 påklaget avslaget.

Klagen:

Formålet med brygga har hele tiden vært fiskerirelatert aktivitet. Brygga eies i dag av Håvard Sørgård, som er fisker og har drevet med fiske i mange år. Eiendommen skal nå overskjøtes til Sørgårds selskap Haltenfisk AS, som driver med hav- og kystfiske.

I perioder, spesielt fra nyttår til mai, er det ikke behov for mannskapsrom. Dette har sammenheng med at fiskerne er på lofotfiske, samt overgang mellom fiskeriperioder. En ønsker gjennom bruksendringen å opprettholde aktivitet i Mausund-samfunnet hele året, samt å oppnå best mulig økonomisk resultat, som igjen kan gi mulighet for større båt/utvidelse av fiskeriflåten, flere arbeidsplasser m.m.

Bryggas 2. etasje er ifølge klager ikke planlagt for bolig på helårsbasis, men som en utleieenhet i perioder hvor det ikke er behov for mannskapsrom. Enheten skal nyttes til formål som fremmer en bærekraftig utvikling og gir økt aktivitet til det beste for firmaet og Mausund-samfunnet.

Reguleringsbestemmelsen det dispenseres fra har som formål å legge til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere tilknyttet bruken av havna. En dispensasjon vil slik klager ser det ikke tilsidesette hensynene verken bak reguleringsplanen eller lovens formålsbestemmelse. Klager etterspør en begrunnelse for hvorfor rådmannen vurderer at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre anfører klager at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Da bygget kun skal brukes til boligformål i perioder med ledig kapasitet, ser klager ingen ulemper med tiltaket.

Klager viser videre til at Hovedutvalg for forvaltning i sak 77/12 ga dispensasjon til bruksendring av sjøhus til utleieformål for eiendommen gnr. 65 bnr. 96 som ligger innenfor område for havn/fiskeri i Gårdsøykeila. Det ligger for øvrig flere bygninger i Mausunds fiskerihavner som ikke nyttes i sin helhet til fiskeriformål. Klager undres på hvorfor deres sak er behandlet annerledes.

Vedlagt klagen følger utskrift av vedtak fattet av Øyrådet, der det framgår at rådet *«ønsker på generell basis å etterspørre rullering av reguleringsplaner med spesielt fokus på næringsområder i øyrekka. Dette for å kunne gi et bredere spekter for å drive næring i området.»* I vedlagt uttalelse gir Mausund fiskarlag sin støtte til søknaden om bruksendring. Fiskarlaget støtter en oppmykning av lovverket når det gjelder fiskernes muligheter til å kunne benytte sine eiendommer til å kunne få flere bein å stå på i tillegg til fiskeriet, selv om fiske fortsatt bør være første prioritet i fiskerihavner. Videre framgår av klagen at de nærmeste naboene til brygga er positive til at Mausund fiskerihavn kan utvikle seg til å få en utvidet bruk av området.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagefristen ble etter anmodning forlenget til 20.04.2018 ved brev 10.04.2018. Klagen av 19.04.2018 er dermed framsatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29. Klager har rettslig klageinteresse, jf. lovens § 28.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

I reguleringsplan for Mausund havneområde, vedtatt 25.03.2004 er arealet der brygga er oppført regulert til byggeområde, havn/fiskeri. I reguleringsbestemmelsenes § 3 punkt 1 heter det at områder for havn/fiskeri er «*avsatt til fiskeriformål for yrkesutøvere og kan benyttes til oppføring av bygninger tilknyttet næringen*».

Omsøkte bruksendring er i strid med reguleringsplanen hva gjelder bruken av brygga til boligformål.

Videre er brygga oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud, herunder forbud mot endret bruk. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

For at søknad om bruksendring skal kunne innvilges kreves det etter dette dispensasjon både fra reguleringsformålet havn/fiskeri og fra forbudet mot tiltak langs sjø i 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*", jf. pbl. § 19-2 andre ledd. 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.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 15.03.2018 ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om bruksendring av 2. etasje i brygge på eiendommen gnr. 65 bnr. 235. Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

Det framgår av reguleringsbestemmelsene at hensynet bak reguleringsplanen og arealformålet fiskeri/havn er å sikre en kontrollert og enhetlig utvikling av det samlede havneområdet, herunder å sikre havna og stedets særpreg. Arealformålet skal legge til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere tilknyttet bruken av havna.

Bryggas 2. etasje er godkjent som hvilerom og oppholdsrom for fiskere med bad, lager og garderobe. Etter det opplyste ble bygget ferdigstilt i september 2017.

Rådmannen er fortsatt av den oppfatning at omsøkte bruksendring vil tilsidesette hensynet bak arealformålet havn/fiskeri vesentlig. Dersom den som til enhver tid eier brygga fritt skal kunne bestemme når den skal benyttes til boligformål, er det fare for at fiskeriinteressene vil bli fortrent. Det vil være vanskelig for kommunen å følge opp et eventuelt vilkår om at brygga kun skal kunne brukes til boligformål i bestemte perioder. Behovet for å kunne benytte arealet til fiskeriformål vil dessuten kunne endre seg. Videre er det en fare for at bruken til boligformål vil kunne komme i konflikt med fiskeriaktivitet i havna for øvrig. Dersom det åpnes for at bryggene i havna benyttes til boligformål, er det etter rådmannens vurdering også fare for at havna vil kunne miste sitt særpreg som fiskerihavn.

Klager har anført at bruksendringen vil gi mulighet for aktivitet hele året, flere arbeidsplasser og utvidelse av fiskeriflåten. Rådmannen kan ikke se at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene i form av tilsidesettelse av fiskeriinteressene og hensynet til å ivareta stedets særpreg som fiskerihavn.

Slik rådmannen vurderer det, taler hensynet til reguleringsplanens legitimitet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for at dispensasjon ikke bør innvilges. I dispensasjonsvurderingen er det videre lagt vekt på at det både i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel er områder avsatt til boligformål like i nærheten av fiskerihavna.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt. Det er derfor ikke grunnlag for å innvilge omsøkte bruksendring.

Klager har vist til at Hovedutvalg for forvaltning i sak 77/12 ga dispensasjon for bruksendring til utleieformål på et sjøhus som ligger tvers over havna for omsøkte eiendom. Rådmannen forstår dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling.

I forvaltningsretten gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettsikkerhet. Forvaltningen har anledning til å endre praksis, og forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man anføre at lovanvendelsen er feil. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn, som domstolene kan overprøve. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er til stede. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling kan etter dette ikke føre fram i denne saken.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for dispensasjon for omsøkte bruksendring vurderes ikke å være oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/450	Sak nr: 135/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 21/320	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
87/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018
135/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 21 BNR 320 KLAGE - DISPENSASJON FOR FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG VED BEINSKARDET

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 24.05.2018, sak 87/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 24.05.2018 sak 87/18

Vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr 21, bnr 320 som omsøkt.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Klage, 13.06.2018
2. Melding om vedtak, 25.05.2018
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 24.05.2018
4. Dispensasjonssøknad, 15.02.2018
5. Vedtak om dispensasjon i sak 13/15, 19.02.2015
6. Dispensasjonssøknad i sak 13/15, 12.09.2014
7. Kartutsnitt
8. Grunnkart inkl. tursti
9. Plankart (KDP og reg.plan)

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte ved brev 15.02.2018 om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 320. Søknaden ble inngitt på vegne av Roar Paulsen, som har fått fullmakt fra hjemmelshaverne til eiendommen gnr. 21 bnr. 320 til å søke om dispensasjon.

Saken ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 24.05.2018, som sak 87/18. Hovedutvalget avslo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Advokatfirmaet Stokholm Svendsen ved brev 25.05.2018. Advokatfullmektig Lam har på vegne av Roar Paulsen påklaget vedtaket ved brev 13.06.2018.

Hovedutvalg for forvaltning har tidligere innvilget dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på den aktuelle tomte. Vedtaket om dispensasjon ble fattet 19.02.2015 i sak 13/15. Da fradeling ikke var igangsatt innen tre år etter at dispensasjon ble gitt, er vedtaket om dispensasjon falt bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Klagen:

I klagen anføres at saksframstillingen til vedtaket er ensidig. Argumentene for dispensasjon og årsaken til manglende igangsettelse av tidligere dispensasjonsvedtak kom ikke fram i rådmannens innstilling. Saken er derfor ikke fullstendig belyst, og tiltakshaver ønsker en ny behandling av saken.

Klager er uenig i at formålet med planen blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. Fordelene ved tiltaket er mye større enn ulempene. Området var også i 2015 regulert til LNF, det ble vurdert at friluftsområdet ble tilstrekkelig ivaretatt og det skulle også den gang plasseres rett ved det eksisterende boligfeltet. Det er derfor vanskelig å se hvorfor formålet med planen tilsidesettes i dag, men ikke gjorde det i 2015.

Ettersom omsøkte tomt er i yttergrensen av planområdet vil det ikke skje en uheldig oppdeling av landbruksareal, samtidig med at verken landskapsmessige kvaliteter eller landskapsbildet forringes. Tiltaket vil medføre begrensede inngrep i form av infrastruktur, ettersom eiendommen grenser til nedlagt infrastruktur i Beinskardet boligfelt.

Området er allerede privatisert i høy grad ved den eksisterende utbygging i området. Friluftsmuligheten i området vil heller ikke begrenses, da boligfeltet grenser mot et enormt friområde. Bolig på tomte vil gli godt inn i terrenget ovenfor eksisterende bebyggelse, særlig nå når flere boliger er ferdigstilt. Med plassering i skrånende terreng vil silhuettvirkninger også unngås.

Sakens historikk må tas med i dispensasjonsvurderingen. Det var et vilkår i dispensasjonsvedtaket fra 2015 at tiltakshaver måtte gå i dialog med Frøya kommune angående veg, vann og avløp. Det er i dag fortsatt ikke framført noen veg fram til Paulsens tomt. Det er snakk om et vilkår og en forpliktelse som Frøya kommune har pålagt seg selv uten å overholde, med den følge at Paulsen har blitt påført økte kostnader. Klager viser til Frøya kommunes brev av 03.12.2015. I brevet framgår at kommunen har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan som gir veg, vann og avløp mv. til tomte, at utbygging vil bli påbegynt så snart godkjent reguleringsplan foreligger, samt at utbyggingen allerede er finansiert gjennom kommunens budsjett. Som følge av kommunens manglende progresjon har tiltakshaver vært i en fastlåst situasjon uten mulighet til å begynne fradelingsprosessen. Det er vanskelig å se hvordan tiltakshaver kunne handlet annerledes.

I tilfelle av manglende tildeling av dispensasjon og framføring av infrastruktur til Paulsens tomt tas det forbehold om krav om erstatning fra Frøya kommune for det tap Paulsen har lidt. Videre tas det forbehold om krav om erstatning for det tap hjemmelshaverne til gnr. 21 bnr. 320 vil lide i form av manglende salg av tomte til Paulsen.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er fremsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Arealet som søkes fradelte er i kommunedelplan for Sistranda av 25.06.2009 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til kommunedelplanen § 4.2.a. Omsøkte tomt søkes fradelte til boligformål og er dermed i strid med LNF-formålet. En tillatelse til fradeling av tomt og oppføring av bolig er derfor avhengig av at det gis dispensasjon fra kommunedelplanen. Det omsøkte arealet grenser videre til reguleringsplan for Beinskardet boligområde vedtatt 29.10.2009. Arealet som grenser mot omsøkte tomt er i reguleringsplanen regulert til grønnstruktur, friområde.

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.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilråene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 25.05.2018, sak 87/18 avslo Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 320.

Rådmannen legger til grunn at det særlig er natur- og friluftsinnteresser som arealformålet LNF skal ivareta i området hvor tomta søkes fradelte. I bestemmelsenes § 1 til kommunedelplanen for Sistranda heter det blant annet følgende om formålet med planen: *«Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging.»* Omsøkte tiltak er klart i strid med dette formålet.

Det er et stort utbyggingspress i området, og rådmannen fastholder at det er viktig at man har en helhetlig og langsiktig utbygging for å unngå en bit-for-bit utbygging i strid med kommunedelplanen. Omsøkte tomt vil grense til regulert friområde i det nærliggende boligfeltet. Tomt vil videre bli liggende nær hovedturveg som er avmerket på plankartet til kommunedelplanen. I tillegg går det i dag en tursti rett over den omsøkte tomta, se vedlegg. En fradeling og oppføring av bolig som omsøkt vil etter rådmannens vurdering bidra til privatisering

av nærutfartsområdet til boligområdet. Rådmannen er ikke enig med klager i at friluftsmulighetene i området ikke vil begrenses ved omsøkte dispensasjon.

Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommunedelplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen. Det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. En dispensasjon som omsøkt vil etter rådmannens vurdering bidra til å undergrave kommunedelplanen som planverktøy. Det samme gjelder for reguleringsplanen for Beinskardet boligområde.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil sette vesentlig til side de hensyn som skal ivaretas gjennom LNF-formålet, formålet med kommunedelplanen og formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Rådmannen kan heller ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

I dispensasjonsvurderingen må det legges vekt på at både Fylkesmannen og fylkeskommunen frarådet dispensasjon da søknaden ble forelagt dem i 2015. Det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra planer når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er i klagen vist til at det er vanskelig å se hvorfor det ble gitt dispensasjon i 2015, men ikke i dag. Til dette vil rådmannen bemerke at sammensetningen av Hovedutvalg for forvaltning er skiftet siden 2015, og at vedtaket i 2015 ble truffet med knappst mulig flertall. Også i 2015 var rådmannens innstilling at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt.

Det framgår av pbl. § 27-4 at før fradeling av eiendom til bebyggelse blir godkjent, skal byggetomta *"enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende."* Omsøkte tomt er i dag ikke sikret tilfredsstillende vegforbindelse, noe den heller ikke var da dispensasjon ble innvilget i 2015.

I vedtaket fra 2015 het det i punkt 3: *«Utbygger må gå i dialog med Frøya kommune angående vei, vann og avløp.»* Frøya kommune kan ikke med dette anses å ha forpliktet seg til å sørge for å at det legges infrastruktur fram til tomta, slik klager synes å hevde. Rådmannen kan heller ikke se at kommunens brev av 03.12.2015, der tiltakshaver orienteres om et reguleringsforslag som ville gitt tomta vegatkomst om forslaget ble vedtatt, har betydning for spørsmålet om vilkårene for å dispensere fra LNF-formålet er oppfylt i dag.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for dispensasjon vurderes for ikke å være oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 16/2181	Sak nr: 136/18
Saksbehandler: Otto Falkenberg	Arkivkode: GNR 65/350	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
136/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
125/16	Hovedutvalg for forvaltning	13.10.2016
/	Hovedutvalg for forvaltning	

GNR 65 BNR 350 BYGGESAK - DISPENSASJON

Forslag til vedtak:

Mausund Eiendom AS gis dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1.8 for videreføring av påbegynt byggetiltak på gnr 65 bnr 350. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.10.2016 sak 125/16

Vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra høydebestemmelse § 3-2 i reguleringsplan for Mausund havneområde, for oppføring av notbøteri på 8,75 meter.
2. Det forutsettes at tiltaket ikke blir høyere en 8,75 meter som omsøkt.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra Kystplan AS på vegne av Mausund Eiendom AS

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater tiltak i 100 meters beltet fra sjøen der det ikke er satt byggegrense mot sjø i reguleringsplan eller kommuneplan.

Det aktuelle tiltaket innebærer oppføring av notbøteri på gnr 65 bnr 350 i område avsatt til fiskerihavn i Gårdsøykeila. To mindre bygg skal rives. Tiltaket er i samsvar med planformålet. Tiltaket er tidligere byggesaksbehandlet og det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for grunnarbeid og bunnledninger juli 2016.

Før søknad om ytterligere igangsettingstillatelser kan behandles må saken behandles for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Dette på grunn av skjerpede tolkingsregler formidlet fra Fylkesmannen etter vurdering av sivilombudsmannen for tiltak der plangrunnlaget ikke fastsetter særskilt byggegrense mot sjø. Dette er tilfelle her, og da gjelder 100 meters regelen.

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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.

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 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

Vilkår I

Plan og bygningslovens § 1-8 skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. I det aktuelle området er arealet regulert til firskeriformål og utbygd med sjøhus i strandsonen i tråd med planformål. Saken er ikke oversendt Fylkesmannen da det anses at de interesser han skal ivareta ikke berøres. Det anses derfor at hensynet som Plan og bygningslovens § 1.8 skal ivareta ikke tilsidesettes da tiltaket er i samsvar med dagens utnyttelse av området og i samsvar med planformålet.

Vilkår II

Nytt notbøteri vil styrke næringsaktiviteten i området og det anses at det ikke medfører ulemper. Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven. § 1-8. Reguleringsplanen for Mausund havneområde

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/2104	Sak nr: 137/18
Saksbehandler: Otto Falkenberg	Arkivkode: GNR 4/2	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
137/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
155/18	Hovedutvalg for forvaltning	10.09.2018

GNR 4 BNR 2 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Grunneier av gnr 4 bnr 2 gis dispensasjon for fradeling av tomt ca. 800 m2 rundt eksisterende bolighus, Fillingsneveien 584. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 og etter Jordlovens §§ 1 og 12.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for fradeling i LNF område
Kartutsnitt

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om fradeling av tomt rundt det som var opprinnelig bolighus på landbrukseiendommen gnr 4 bnr 2. Huset ligger i område avsatt i kommuneplanens arealdel til LNF der tiltak inklusiv fradeling ikke er tillatt til annet enn «stedbunden næring». Det må derfor søkes dispensasjon fra planformålet. Huset er ikke lenger i bruk av grunneier som har etablert ny bolig på eiendommen. I matrikkelen er huset oppført som «bolig benyttet som fritidsbolig». Bruken av et bygg er ikke nødvendigvis i samsvar med byggets formelle godkjenning. Huset defineres derfor som bolig. Bygget er av eldre dato og er SEFRAK registrert (verneverdig).

I søknaden opplyses at saken har vært drøftet med tidligere landbrukssjef Trygve Fjærli som mente at *fradeling kunne aksepters da driftsgrunnlaget for eiendommen er svært marginalt og bygningsmassen er i meget dårlig forfatning*. Saken er vurdert av nåværende landbrukssjef som i eget vedtak godkjenner fradelingen etter jordlovens bestemmelser.

I søknaden beskrives at huset ønskes restaurert og tatt i bruk som permanent bolig av ny eier. Det planlegges installert nytt avløpsanlegg og det foreligger erklæring fra nabo, grunneier til 4/2, til at avløpsanlegg kan legges på denne eiendommen

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemper. 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 imidlertid 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

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltakshaver eier hele området rundt omsøkt fradelt tomt iflg søknad. Det anses at nær nabo gnr 4 bnr 82, ikke vil bli berørt av tiltaket og at fritak fra krav om nabovarsel derfor kan gis.

Vilkår I

Arealplanformålet LNF tar primært sikte på å sikre landbruksområder mot nedbygging og etablering av tiltak som er i konflikt med landbruksinteresser og stedbunden næring. Fradeling av ca. 800 m² boligtomt rundt eksisterende bolighus anses ikke å ha negativ innvirkning på landbruksinteresser. Omkringliggende område på grunneiendommen 4/2 brukes i dag som beitemark for villsau. Denne virksomheten anses ikke å bli berørt. Det anses derfor at hensynet bak dagens planformål (LNF) ikke blir vesentlig tilsidesatt

Vilkår II

Det anses som en klar fordel at eksisterende bebyggelse blir benyttet og tatt vare på. Spesielt med tanke på behov for vedlikehold av SEFRAK registrerte bygningen. Fradelingen anses ikke å medføre noen ulemper for verken naboer, omgivelser eller næringsvirksomhet i området. Det anses derfor at det er en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i område avsatt til LNF formål.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/2298	Sak nr: 138/18
Saksbehandler: Otto Falkenberg	Arkivkode: GNR 23/8	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
138/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 23 BNR 8 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Dalpro AS gis midlertidig dispensasjon for plassering av kontormodul i inntil 2 år på Siholmen inntil Dalpros lokaler. Dispensasjonen gis med hjemmel i Plan og bygningslovens § 19-2. Før byggetillatelse kan gis må Arbeidstilsynets uttalelse foreligge.

Vedlegg:

Redegjørelse for tiltaket, illustrasjoner

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om midlertidig plassering av kontormodul ved Dalpros lokaler på Siholmen. Dalpro har under planlegging nytt vaskeri som ikke forventes ferdig før om ca. 2 år. I mellomtida er det behov for økt kontorplass for å ivarta virksomhetens løpende oppdrag.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Siholmen med planformål havn som kan omfatte forretning, kontor, lager og sjørelatert virksomhet. Det søkes midlertidig plassering for inntil 2 år.

Tiltaket krever søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater tiltak i 100 meters beltet fra sjøen der det ikke er satt byggegrense mot sjø i reguleringsplan eller kommuneplan. Dette er tilfelle her og 100 meters regelen gjelder derfor. Denne tolking er i samsvar med nye retningslinjer fra Fylkesmannen

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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.

Reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokumenter 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 arealbruk eller bestemmelser.

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

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Vilkår I

Tiltaket anses som en nødvendig utvidelse av eksisterende virksomhet og i samsvar med planformålet. Plan og bygningslovens § 1.8 skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket anses i ubetydelig grad å berøre dette forholdet og er dessuten av midlertidig karakter. Det er derfor vurdert at saken ikke trenger oversendes Fylkesmannen for uttalelse da allmennhetens tilgang til strandsonen i ubetydelig grad er berørt. Videre er tiltaket i samsvar med dagens bruk av området og i samsvar med planformål. Rådmannen anser derfor at hensynet som Plan og bygningslovens § 1.8 skal ivareta ikke er tilsidesatt i vesentlig grad.

Vilkår II

Tiltaket anses nødvendig og viktig for opprettholdelse av dagens næringsvirksomhet. Det anses ikke å medføre ulemper av betydning, blant annet på grunn av tiltakets midlertidige karakter. Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene..

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven. § 1-8 Reguleringsplanen for Siholmen

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 16/25	Sak nr: 139/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620200602	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
128/17	Hovedutvalg for forvaltning	02.11.2017
48/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
139/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
/	Kommunestyret	

DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507), som vist på plankart datert 08.02.18, planbestemmelser 15.03.2018 og planbeskrivelse datert 08.03.18.
2. Hele eller deler av reguleringsplanen for *Frøya sykeheim (1620200602)*, vedtatt 05.06.79, *Hammervolden boligfelt (1620200401)*, vedtatt 14.09.04, *Hammeren (planid: 1620200911)*, vedtatt 24.04.97, *Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde*, vedtatt 25.02.82, som reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507) omfattes oppheves. Dette gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor samme område.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 48/18

Vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde, med planbeskrivelse datert 8.3.2018, plankart datert 8.2.2018, og planbestemmelser datert 15.3.2018 ut på ny høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av detaljregulering for Frøya sykeheim 1620200602, vedtatt 05.06.79, Hammervolden boligfelt 1620200401, vedtatt 14.09.04 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Nordhammaren boligområde 1620201507.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 02.11.2017 sak 128/17

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde, med planbeskrivelse datert 19.09.17 plankart datert 19.09.17, og planbestemmelser datert 19.09.17 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for *Frøya sykeheim 1620200602*, vedtatt 05.06.79, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for *Nordhammaren boligområde 1620201507*.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.02.2018, revidert 27.08.18
2. Planbestemmelser, datert 15.03.2018
3. Planbeskrivelse, datert 28.10.2016, revidert 08.03.2018
4. ROS- analyse, datert 15.09.18
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Plankart, datert 19.09.17
2. Planbestemmelser, datert 15.09.17
3. Planbeskrivelse m/ROS-analyse, datert 15.09.17
4. Sammendrag av innkomne merknader til offentlig ettersyn
5. Innkomne merknader til oppstartsvarsel og til offentlig ettersyn
6. Møtereferat oppstartsmøte
7. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:

Planforslaget

Plankontoret har på vegne av Frøya kommune utarbeidet utkast til reguleringsplan for Nordhammaren Boligområde.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Planforslaget har som hensikt å rydde opp i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Det er også regulert inn gang- og sykkelvei som skal forbinde Sistranda med Hamarvik/Flatval. Det er lagt opp til noen få nye områder for bolig, mens tidligere areal avsatt til offentlig tjenesteyting er foreslått avsatt til bolig. Områdene rundt Frøya sykehjem forutsettes detaljregulert på et senere tidspunkt, og inngår ikke i reguleringsplanen.

Forhold til overordnede planer

Det meste av planområdet dekkes av reguleringsplan for Frøya sykehjem (vedtatt 1979), som ble endret og digitalisert i 2010. Områdene rundt Frøya sykehjem inngår ikke i reguleringsplanen, og det er angitt at den gamle reguleringsplanen fortsatt skal gjelde i dette området. Nord for fylkesveg 714 er planområdet avsatt til LNFR-formål. Øst og sørover i planområde er det i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig. En del av området mellom fylkesveg 714 og Hammarvatnet er avmerket med hensynssone bevaring naturmiljø, våtmark. Det er ikke knyttet bestemmelser til hensynssonen.

Område for Frøya sykehjem er tatt ut. Grunnlaget for dette er kommunestyrets (sak 76/17) vedtak om å selge dagens sykehjem i forbindelse med etablering av morgendagens omsorg på Beinskardet. Område er mest aktuell som bolig og/eller næringsvirksomhet. For å få en god og oversiktlig prosess med eventuelle kjøpere ønsker man å utsette detaljreguleringen her.

Tilgrensende planområder er Hammervolden boligfelt, Hammeren og kommuneplanens arealdel.

Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401).

Hammervolden boligfelt ble sist vedtatt med endring den 19.06.2007. Område består her i hovedsak av boliger, med noe fritidsboliger og naust. Planforslaget tar ikke for seg siste veibit mot avkjørsel ved bussholdeplass, eksisterende veibit innenfor Hammervolden boligfelt beholdes i denne plan.

Hammeren (planid: 1620200911).

Reguleringsplan for Hammeren består av tunnelinnslag med Fv. 714, landbruksareal og område med bussholdeplass og park and ride sone. Planforslaget overlapper område med bussholdeplass, parkering og avkjørsel inn til planområde med noe randsone. Område er tatt inn på bakgrunn av innarbeidingen av gang- og sykkelvei med veikryssing og viderekobling til eksisterende gang- og sykkelvei mot Nabeita oppvekstsenter.

Kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803).

Gang- og sykkelvei som er tatt inn i planforslaget ligger i et område avsatt til LNF og hensynssone for bevaring av drikkevannskilde. Hammarvatnet som er drikkevannskilde ligger høyere opp enn planlagte gang- og sykkelvei, slik at det ikke vil påvirke drikkevannskilden. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i kommuneplanens arealdel.

Frøya sykeheim (planid: 1620200602).

Planforslag følger opp eksisterende og tar inn bebyggelse som ikke fram gjennom dagens plan. En del offentlig tjenesteyting reguleres om til bolig. Planforslaget følger i hovedsak opp den overordnede og eksisterende bebyggelsesstrukturen i planområde. Det lagt opp til fortetning i område B1 og B2 som skiller seg fra dagens plan. Sykehjemmet og områder rundt er tatt ut.

Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde:

Område helt i øst som ligger utenfor eksisterende reguleringsplan for Frøya sykehjem er en eldre bebyggelsesplan fra 1982. Denne er ikke digitalisert og ligger ikke i planregisteret. Område er nå tatt inn i planforslaget for å få en planavklaring.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 02.11.2017 sak 128/17. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2017 – 31.12. 2017.

Innsigelser

I forbindelse med det offentlige ettersyn kom det innsigelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag på tre forhold:

1. Manglende støyberegninger og ev. nødvendige avbøtende tiltak innarbeidet i planen.
2. Ingen bestemmelse med minimumskrav til utnyttingsgrad for ny boligbebyggelse B1 – B3.
3. Jordbruksareal som i opprinnelig planforslag var regulert til boligformål.

Planforslaget slik det foreligger til denne behandlingen er endret, og rådmannen vurderer vilkårene til å være imøtekommet. Endringene er tatt inn planforslag som ble vedtatt framlagt for andre gangs behandling og offentlig ettersyn av Hovedutvalget for forvaltning den 19.04.18.

Andregangs behandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 48/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å legge planen ut på ny høring og offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden fra 19.04.18 til 05.06.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fire uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
<p>Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 31.05.18</p> <p>En av innsigelsene var knyttet til minimum utnyttingsgrad for de enkelte byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1-B3). Dette er nå gjort i form av at også en minimum % BYA er tatt inn i bestemmelsene. Bestemmelsen sikrer imidlertid ikke at arealene bebygges med et minimum antall boenheter. Landbruksavdelingen gir derfor et faglig råd om at det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene innenfor disse områdene.</p> <p><u>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</u> Det bør tas inn minimumskrav til antall boenheter i</p>	<p>Rådmannen har innarbeidet minimumskrav til utnyttelsesgrad for områdene i B1- B3. Rådmannen anser dette som tilstrekkelig. Eventuelle krav til minimum antall boenheter vil legge grunnlag for annen boligstruktur i området, samtidig som det vil legge større press på eksisterende infrastruktur i området. For å beholde strøkskarakter og bebyggelsesstruktur ønsker rådmannen at man ikke innarbeider krav til antall boenheter, men forholder seg til en større utnyttelsesgrad enn hva gjeldende reguleringsplan for området legger opp til. Dette vil gi en større fleksibilitet for området</p>

bestemmelsene innenfor byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1-B3).	
<p>Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 15.05.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. For å imøtekomme enkelte av merknadene fra 1. høring er det gjort endringer slik at planen nå sendes på ny høring/offentlig ettersyn. Trøndelag Fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen. 2. Når det gjelder forholdet til fv. 714 viser vi til uttalelsen fra Statens vegvesen datert 27.04.2018 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, ingen merknader. 2. Ok, se kommentar til Statens vegvesens kommentarer.
<p>Statens vegvesen, brev datert 27.04.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statens vegvesen stilte som faglig råd ved forrige gangs høring at den regulerte gang- og sykkelvegen inn mot Sistranda måtte bygges før kommunen tillot flere boliger her. Frøya kommune har kommentert dette i behandlingen av saken, og mener et slikt rekkefølgekrav ikke er et rimelig krav her på grunn av den beskjedne mengden utbygging. Statens vegvesen kan godta dette argumentet. 2. På plankartet er eksisterende avkjørsler og kryss tegnet inn med siktsoner som starter i gang- og sykkelvegen. Sikt i avkjørsler som krysser gang- og sykkelveg skal måles fra 3 meter fra gang- og sykkelvegen. I kryss med gang- og sykkelveg der syklende har vikeplikt for bilistene, skal sikt til gang- og sykkelveg måles fra 20 meter fra midten av gang- og sykkelvegen. I krysset mellom fv. 714 og Nordhammarveien er sikttekanten på samme måte som i avkjørselen lengre nord tegnet inn for nært gang- og sykkelvegen. Dette må rettes opp før planen vedtas. Krysset mellom fv. 714 og Kvernhusvegen er tegnet med en annen fasong enn det krysset har i virkeligheten. Med mindre Frøya kommune har tenkt å endre dette krysset i henhold til reguleringsplanen, må dette tegnes om før planen vedtas. <p><u>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</u> Sikttekanter bør tegnes inn i henhold til N100, av hensyn til trafikksikkerheten Med mindre Frøya kommune har planer om å bygge om krysset mellom fv. 714 og Kvernhusvegen, bør plankartet endres slik at krysset beskriver dagens situasjon.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, tidligere merknad er imøtekommet. 2. Sikttekanter tegnes i henhold til N100 og plankart endres for krysset mellom Kvernhusvegen og Fv. 714, slik at det stemmer med dagens situasjon.

<p>Leif Inge Nordhammer, brev datert 01.06.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har bedt om at området som ligger mellom gnr 10, bnr 233 og gnr 10, bnr 78, ble regulert til boligformål. Arealet er såpass begrenset i størrelse og er neppe særlig egnet til landbruksareal. Ber om ny vurdering av dette og at dette arealet kan brukes til boligformål. Ber om at ovennevnte areal erstatter areal nedenfor Nordhammerveien, som nå er ute av planen. 2. Fortau langs Nordhammerveien er for en stor del er tenkt lagt over min eiendom. Er noe forundret over at all den tid Frøya kommune/Fylkeskommunen sliter ned å realisere gang- og sykkelveier og fortau i trafikkerte områder på Frøya, så legger man opp til å bygge fortau på en blindvei. Veien opp til omsorgsboligene kan i dag nås av gang- og sykkelvei via Sykehjemmet, og det virker som sløsing med penger og bygge fortau opp til 5 eneboliger og i en blindvei. 3. Bygging av fortau/gangvei vil føre til en betydelig inngripen på eiendommen 10/233, som vil få fortau/gang/sykkelvei ca. 4-5 m fra trappen inn til huset. Bygging vil også medføre rivning av deler av støttemur mot hage. Er sterkt imot dette forslaget i reguleringsplanen, og ber om fornyet vurdering av dette av rette instans. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmannen har valgt å imøtekomme Fylkesmannens merknader fra forrige høringsrunde, da det var fremmet innsigelse til omdisponering av arealet mellom gnr. 10, bnr. 233 og gnr. 10, bnr. 78. For område nedenfor Nordhammerveien er dette også tatt ut grunnet innsigelse fra Fylkesmannen. Områdene beholdes som LNF. 2. Rådmann har regulert inn fortau for å kunne ivareta trafikksikkerheten for gående i område. Fortau er innregulert med tanke på eventuelle flere boenheter i område, og muligheten for opparbeidelse av boliger på dagens sykehjem. Dette vil medføre økt trafikk langs veien og behov for et trygt tilbud for gående og syklende. 3. Fortau er bevist lagt på en side av veien for å unngå for mange krysninger av veien for gående og syklende. Fortau slik det er foreslått er også med tanke på mulig boligbebyggelse på dagens sykehjemstomt. Vedrørende hvilke tiltak som eventuelt som må utføres på eiendom gnr. 10, bnr. 233 vil måtte tas med grunneier ved opparbeidelse av fortau. Rådmannen har jobbet med å komme fram til en fortausløsning og trase, som ivaretar de ulike grunneierne langs med veien, men som også ivaretar trafikksikkerheten for gående/syklende på en god måte.
---	---

Endringer etter andregangsbehandling

Det er foretatt små justeringer etter den nye høringen og offentlig ettersyn. Det er tegnet inn sikktrekanter i henhold til N100 og plankart er endret for krysset mellom Kvernhusvegen og Fv. 714, slik at det stemmer med dagens situasjon.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen i Trøndelag. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg nr. 6) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. To runder med høringer og offentlig ettersyn har vært med på å kvalitetssikre planforslaget i stor grad. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel på en tilfredsstillende måte.

Ved andre gangs offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom dette saksframlegget.

Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse og spesielt for de som får veg og regulert fortau på egen eiendom. Trafikksikkerhetsmessig er det fornuftig å regulere et fortau langs vegnettet da det i framtiden kan bli behov for å bygge ut et vegnett som ivaretar myke trafikanter i større grad.

Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

- 1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507), som vist på plankart datert 08.02.18, planbestemmelser 15.03.2018 og planbeskrivelse datert 08.03.18.*
- 2. De delene av reguleringsplanen for Frøya sykeheim 1620200602, vedtatt 05.06.79, som reguleringsplan for Nordhammaren boligområde omfatter oppheves. Dette gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor samme område.*

Forhold til overordna planverk:

- *Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401).*
- *Hammeren (planid: 1620200911).*
- *Kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803).*
- *Frøya sykeheim (planid: 1620200602).*
- *Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde.*

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til og i planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 17/2320	Sak nr: 140/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201706	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
84/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018
140/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
/	Kommunestyret	

GNR 64 BNR 17 DETALJREGULERING - HANNE DAAES HUS

Forslag til vedtak/innstilling:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Hanne Daaes hus (planid: 1620201706), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.09.18.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 24.05.2018 sak 84/18

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.09.18
2. Planbestemmelser, datert 10.09.18
3. Planbeskrivelse, datert 10.09.18
4. Merknader med kommentarer
5. Merknader samlet

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte, datert
2. Varslingsbrev med varslingsliste
3. Merknader til varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Planforslaget

Norgeshus AS har på vegne av tiltakshaver Sula Eiendom AS utarbeides forslag til reguleringsplan for Hanne Daaes hus på eiendommen gnr/bnr 64/17. Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune 06.11.2017.

Hensikt med regulering

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av maksimalt 5 boenheter, samt galleri.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet har beliggenhet på Sula og omfatter den gamle sykestuen fra 1948. Bygningen ble brukt som sykehjem frem til år 2000. Eiendommen står ubrukt i dag.

Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke.

Forhold til overordnede planer

Området er uregulert og er i kommuneplan for Frøya avsatt til offentlig tjenesteyting.

Planforslaget avviker til dels fra kommuneplanens arealdel. Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende kommuneplan:

- Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting, der det er planlagt maksimalt 5 nye boliger, samt et galleri.

Planområdet grenser til eksisterende boligområder og omregulering til kombinert formål tjenesteyting/bolig anses ikke som problematisk. Det er i tillegg kort vei til dagligvarehandel.

Det er satt krav til lekearealer og parkering i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Maksimal mønehøyde er satt til 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg stilt krav til estetisk utforming av bebyggelsen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 24.05.2018 sak 84/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 30.05.2018 – 13.07. 2018.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 30.05.18 til 13.07.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, Datert 09.07.18 Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget	Ok, ingen merknader.
Statens vegvesen, Datert 03.09.18 Det er et galleri på Sula, så vi har ingen trafikkfaglige merknader.	Ok, ingen merknader.
Trøndelag Fylkeskommune, Datert 25.06.18 1. Hensikt med planen var i utgangspunktet etablering av maksimalt 5 boenheter, samt galleri. Tiltakshaver har klargjort i oppstartsmøte 06.11.2017 at det ikke lengre er snakk om leiligheter, men kun en	1. Det er i planforslaget åpnet for fem boenheter innenfor planområde. Boenhetene er i hovedsak tenkt opparbeidet innenfor eksisterende bygningsmasse. Angitte utnyttelsesgrad i planforslaget legger en del

<p>enebolig og kunstgalleri. Tilbygg til hoveddel skal rives og ny enebolig oppføres i sammenheng med eksisterende. Reguleringsformålet er bolig og privat tjenesteyting.</p> <p>2. Trøndelag fylkeskommune er positiv til ny bruk av bygningsmassen. Det er stilt krav til estetisk utforming av bebyggelsen. Maksimal mønehøyde er satt til 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. %-BYA = 30 %.</p> <p>3. Ut fra overnevnte har ikke Trøndelag fylkeskommune avgjørende merknader til planen. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner 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.</p>	<p>begrensninger for hva som er mulig å opparbeide av ny bygningsmasse innenfor planområde. Det er i hovedsak tenkt at tilbygg/enebolig skal rives og oppføres i samsvar med eksisterende bygningsmasse (sykestua). Det er lagt inn byggegrense langs med eksisterende bygg.</p> <p>2. Krav til utforming er stilt med tanke på eksisterende bygg (sykestua) og til dels øvrig bebyggelse på Sula. Det åpnes ikke for byggehøyder høyere enn eksisterende bygg.</p> <p>3. Innarbeidet bestemmelse (§ 3.2) med hensyn til kulturminner og den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>
--	--

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Endringer etter første- gangs behandling

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn.

Byggegrense: Det er lagt inn byggegrense langs med eksisterende bygg slik at man begrenser nye tiltak i planområde som ikke omfatter eksisterende bebyggelse. Dette er i tråd med tilbakemelding fra Trøndelag Fylkeskommune og tiltakshavers intensjoner.

Veg: Det er angitt eierform på kjøreveg inn i område. Det er i tillegg regulert inn veibit til vanntank, som inngår i planområde.

Planbeskrivelse og planbestemmelser: Planbeskrivelse 4.4 og planbestemmelse § 2 er revidert etter de endringer som er foretatt, og etter høring og offentlig ettersyn. Ellers er planbeskrivelsen justert/endret i henhold til endringene som er gjort i plankart og bestemmelser.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er foretatt noen justeringer for avklare eierforhold mellom det private og offentlige på veiareal.

Planforslaget følger opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for

Frøya. Plan avviker fra kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til tjenesteyting. Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting. Planområdet ligger i et bolig/fritids- område, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Bygg i planområdet skal innordne seg øvrig omkringliggende bebyggelse. Det er lagt inn bestemmelser vedrørende takkonstruksjon og at bygg skal ha helhetlig uttrykk i for og farger. Slik rådmannen vurderer det så vil ikke planlagt bebyggelse bryte vesentlig med øvrig bebyggelse.

Det er innkommet få merknader til planforslaget. I hovedsak er det Trøndelag Fylkeskommune som har bemerket viktigheten av å sørge for at område opprettholder sitt særpreg. Dette er ivaretatt i planforslaget og ytterligere ny bebyggelse er begrenset ved at det er lagt inn byggenreis. Framlagte forslag til planbestemmelser ivaretar for øvrig hensyn til eksisterende bebyggelse.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Hanne Daaes hus (planid: 1620201706), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.09.18.

Forhold til overordna planverk:

I kommuneplanens arealdel avsatt til tjenesteyting

Økonomiske konsekvenser:

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 17/3195	Sak nr: 141/18
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201705	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
80/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.05.2018
141/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
/	Kommunestyret	

DETALJREGULERINGSPLAN - BEKKEN MORGENDAGENS OMSORG

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Bekken (planid: 1620201705), som vist på plankart datert 12.09.18, planbestemmelser 07.09.2018 og planbeskrivelse datert 13.09.18.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 08.05.2018 sak 80/18

Vedtak:

- Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
- Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Enstemmig.

Vedlegg:

- Plankart, datert 12.09.18
- Planbestemmelser, datert 07.09.18
- Planbeskrivelse, datert 13.09.18
- ROS- analyse, datert 22.03.18, revidert 12.09.18
- Trafikknotat, datert 18.04.18
- VA- skisse del 1, datert 11.09.18
- VA- skisse del 2, datert 11.09.18
- Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
- Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

- Planbeskrivelse, datert 02.05.2018
- Planbestemmelser, datert 30.04.2018
- Plankart, datert 30.04.2018
- ROS-analyse, datert 22.03.2018
- Innkomne merknader til varsel om oppstart
- Overordnet VA-plan

7. Illustrasjonsskisse
8. Sjekkliste Naturmangfoldloven
9. Trafikknotat
10. Møtereferat oppstartsmøte
11. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Rambøll har på vegne av Frøya kommune utarbeidet forslag til reguleringsplan for Bekken, på eiendommene 20/3, 20/7, 21/258, 20/30, 20/35, 20/21, 20/2, 20/9, 20/11, 20/4 og 20/5.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for omsorgsboliger, sykehjem og aldersboliger på området Bekken på Sistranda i Frøya kommune. Rambøll gjennomførte i 2017 en vurdering av tre ulike alternativer for lokalisering av helsehus på Frøya. Det er Rådhusomtå, Beinskardet øst og Beinskardet vest. Det er bevist at alle tre tomtene har tilstrekkelig areal for utbygging av helsehus. Det ble politisk besluttet at Beinskardet øst (heretter Bekken) vil være den beste plassen for Frøya kommune.

I tillegg til dette legger planen også til rette for ytterligere offentlig tjenesteyting på nordsiden av Myran.

Forhold til overordnede planer

Kommunedelplan for Sistranda er gjeldende for området. Området er her avsatt til LNF-formål. Frøya kommune er inne i prosessen med rullering av kommunedelplan for Sistranda. Kommunedelplanen avsetter da planområdet til offentlig tjenesteyting og bolig.

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrket areal på om lag 24 dekar, medregnet to områder som ikke blir omdisponert, men som anses å være for små for å bli drevet for seg selv.

Krav og bestemmelser satt i forslag til kommunedelplan for Sistranda følges opp i planforslag for Bekken (1620201705).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 08.05.2018 sak 80/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 18.07.2018 – 01.09. 2018.

Innsigelser

Det er ikke fremsatt innsigelser til planforslag for Bekken (planid: 1620201705).

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden fra 18.07.18 til 01.09.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 28.08.18 1. Fylkesmannen vurderer forslaget til planbestemmelser om rekkefølge for utbygging, ivaretagelse av jordbruksdrift så lenge som mulig, samt sikring/ivaretagelse av matjord, til å være i tråd med de bestemmelsene som ligger i forslag til kommunedelplan for Sistranda. I tillegg er vi ut fra SPR-BATP og Nasjonal	1. Tas til orientering 2. § 4.1 pkt.a), d) og e) regulerer parkeringen i området, i tillegg til de avsatte områdene for parkering på plankartet. Pkt. a) sikrer at man kan etablere parkering for tjenestebiler knyttet til hjemmetjenesten et annet sted enn på de avsatte områdene. På grunn av omstrukturering i tilbudet og organisasjonen

<p>jordvernstrategi opptatt av at området sikres en langsiktig, god og arealeffektiv utnyttning. Vi slutter oss derfor til Klima og miljø sine råd vedrørende parkering og utnyttning.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Som nevnt i vår forhåndsuttalelse er det viktig at det sikres en høy utnyttning av arealene. I et sentralt beliggende område som Bekken bør det etter vår vurdering stilles krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken, og at det samtidig stilles maksimumskrav til hvor store areal som skal benyttes til parkering på bakkenivå. Dersom dette ikke tas inn i planen vil etter vår erfaring konsekvensene bli store, asfalterte flater som båndlegges i forhold til annen arealbruk. 3. Angående støy er det positivt at det i planen foreslås parkeringsareal i området ned mot fv. 714, det området som er mest støyutsatt. Det bør samtidig vurderes behov for støyreducerende tiltak i dette området for å skjerme hele planområdet for støy ved en framtidig økning av trafikken på hovedveien. 4. Planen legger til rette for helsehus og omsorgsboliger. Samlokalisering gir driftsmessige fordeler og vil være et bidrag for å opprettholde bærekraftige tjenester i årene som kommer. For øvrig ingen merknader til arealbruken og planlagt utforming. 5. Det foreligger en enkel ROS-analyse i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt. Dette ville styrket analysen. Vi minner om at analysen skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3. Klima, havnivåstigning, grunnforhold, ulykker i byggeperioden og skog- og lyngbrann kan være eksempler på uønskede hendelser som bør vurderes, uten at Fylkesmannen nærmere kjenner til sannsynligheten for slike farer i området. 	<p>på Frøya, vil det i en mellomfase trolig være behov for mer parkering enn det som er avsatt til rene parkeringsformål. Dette gjelder i maks situasjoner hvor både de som går av vakt og de som kommer på vakt må ha parkering samtidig. Pkt e) sikrer dette og vil være i en overgangsfase eller frem til kommunen skal bygge ut dette området slik det er regulert. Å regulere parkering under bakken, basert på makstimen anser vi som uhensiktsmessig og svært fordyrende for prosjektet. Når det er sagt ønsker også Frøya kommune å oppfordre og legge til rette for at arbeidstakere kan reise på miljøvennlige måter.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Byggegrensen er flyttet slik at det nå er 60 meter mellom denne om fv. 714. Det vurderes at støysituasjonen vil være tilfredsstillende for det bebyggbare området, også i fremtiden. Dagens ÅDT er 1940, ved en dobling av denne vil dB øke med 3. Dersom man legger til grunn en økning på 10% av dagens ÅDT, vil trolig antall dB øke med 0,5. Dette vurderes å være moderat økning og ikke være grunnlag for krav om støyreducerende tiltak. 4. Tas til orientering 5. ROS-analysen er oppdatert med sjekkliste som er kommentert, iht. tidligere veileder fra DSB. Dette synliggjør bedre de vurderingene som er gjort i planfasen, samt hvordan ulike momenter er sikret i planmaterialet.
<p>Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 03.06.2018</p> <p>Det må tas arealbruksmessige hensyn i tilknytning til det registrerte kulturminnet innenfor foreslått reguleringsgrense. Slik fylkeskommunen vurderer saken er det to mulige handlingsalternativer. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til hensynssone d) i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdet kan</p>	<p>Kulturminnet er hensyntatt i plankartet og sikret med båndleggingszone og hensynssone for kulturminne. Det er vurdert at planlagt utbygging ikke vil komme i konflikt med kulturminnet og at alternativ 2 ikke er nødvendig. Bestemmelse §7.2 og § 9.4 er innarbeidet for å sikre kulturminnet.</p>

<p>graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Avhengig av hvilket alternativ som er mest hensiktsmessig må det knyttes bestemmelser til arealbruken i reguleringsplanen som vist nedenfor.</p> <p>1: Det må tas arealbruksmessige hensyn til det automatisk fredete kulturminnet som finnes innenfor planområdet. Dette gjøres gjennom å regulere selve kulturminnene og sikringssonen til hensynssone d), båndlagt i henhold til kulturminneloven.</p> <p>2: De påviste kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4 og det er forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner, kulturminnelovens § 3. Imidlertid foreligger det anledning til å søke om dispensasjon fra fredningsbestemmelsen. En eventuell reguleringsplan er å regne som en søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8: <i>Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner</i>. Av kulturminnelovens § 8.4 ledd fremgår det at forholdet til automatisk fredete kulturminner forutsettes avklart i gjennom behandling av reguleringsplanen og kan ikke utsettes til senere.</p>	
<p>Statens vegvesen, brev datert 30.08.2018</p> <p>Statens vegvesen anbefaler, i tråd med trafikkrapporten, at hovedveg opparbeides med fortau hele vegen fra fylkesveg 714. Kryss med fv. 714 skal opparbeides iht. våre bestemmelser, dette inkluderer også gang- og sykkelvegens krysningspunkt.</p> <p>Ut over dette har vi ingen merknader til reguleringsplanen</p>	<p>Frisiktlinjer og hensynssone friskt er innarbeidet for kysning Myran/GS-veg langs fv.714. Friskt for kjørende fra Myran inn mot fv.714 kommer utenfor planområdet på plankartet, iht. N100.</p>

Endringer etter andregangsbehandling

Det er foretatt justeringer og endringer i planforslaget etter offentlig høring- og ettersyn.

ROS- analyse er justert, og flere tema er vurdert og tatt inn. Planbeskrivelsen er også justert og oppdatert i henhold til vurderinger i ROS- analyse.

Det er tatt inn hensynssone i henhold til Trøndelag Fylkeskommune sin tilbakemelding etter arkeologiske registreringer. Kulturminnet er hensyntatt i plankartet og sikret med båndleggingssone og hensynssone for kulturminne.

Det er lagt inn frisiktlinjer og hensynssone friskt er innarbeidet for kysning Myran/GS-veg langs fv.714, i henhold til Statens vegvesen sin tilbakemelding.

Det er foretatt justeringer av planbestemmelse §§ 4.1.b, 5.1 og 9.2. Det videre foretatt karttekniske justeringer.

Planbeskrivelse er justert og oppdatert etter offentlig høring og ettersyn, og i henhold til de øvrige endringer gjort i planforslag for Bekken (planid: 1620201705).

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Forslag til detaljreguleringsplan for Bekken ivaretar de krav og forbehold som er satt gjennom forslag til kommunedelplan for Sistranda.

Det er satt rekkefølgekrav som skal ivareta hensyn til landbruk, trafiksikkerhet og sikre opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.

Rådmannen har stilt krav om flytting av matjord til andre egnede steder før det tillates oppført bygg og annen aktivitet på område. Videre er planområde det delt inn i flere delområder, som sikrer videre landbruksdrift fram til byggestart. Krav fra Fylkesmannen, og krav i forslag til kommunedelplan for Sistranda er dermed fulgt opp.

Framlagte planforslag sikrer en god trafiksikkerløsning for både kjørende og gående i, og gjennom område. Nytt helsehus på Bekken vil øke ÅDT med 300 kjt/døgn, og det har derfor vært viktig å sikre gode trafiksikre forhold i område. Det er videre igangsatt planlegging av fortau fra rådhusgata til internatet med snarvei ned til Bekken. Rådmannen jobber her med ulike alternativ.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning og merknader fra sektormyndigheter er svart ut i saksframlegg og i hovedsak innarbeidet i fremlagte planforslag.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Bekken (planid: 1620201705), som vist på plankart datert 12.09.18, planbestemmelser 07.09.2018 og planbeskrivelse datert 13.09.18.

Forhold til overordna planverk:

LNF i kommunedelplan for Sistranda (1620200903)

Tjenesteyting- Framtidig (16020158)

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp og vei fram til, og i planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 17/2295	Sak nr: 142/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 45/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
143/17	Hovedutvalg for forvaltning	12.12.2017
142/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 45 BNR 3 DISPENSASJON FOR FRADELING AV EIENDOM, LNF

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for fradeling av gnr. 45, bnr 4, som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 07.12.2017
2. Vedlegg til dispensasjonssøknad
3. Situasjonsplan
4. Kartutsnitt
5. Ortofoto 1:2500
6. Oversiktskart med plassering av tiltak 1:10000
7. Oversiktskart over Frøya med markert tiltak

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon for fradeling av fritidstomt på gnr. 45, bnr. 4.

Det er i dispensasjonssøknaden søkt om fradeling på gnr. 45, bnr. 3, men dette har blitt endret i ettertid grunnet plassering av tomt. Se vedlegg 2.

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

Ønsket fradeling ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Det er jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 ikke tillatt med annet tiltak enn det som kan kyttes til stedbunden næring. Bestemmelsen har som formål å forvalte arealressursene på en langsiktig, helhetlig og bærekraftig måte. Det skal også tas hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, og påse at områder av denne kategorien ikke blir privatisert, eller ytterligere privatisert.

Vilkår I

Som første vilkår i pbl. § 19-2 kan ikke ett tiltak tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Som nevnt over ligger tiltaket innenfor ett område som er avsatt til LNF. Dette er områder som det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging.

Det er ikke jordbruksproduksjon på omsøkt eiendom, og saken er jordlovsbehandlet av landbruksstjenesten i kommunen etter jordlov.

Området er ikke kjent som et område av natur- og fritidsinteresse, og det er vurdert at tiltaket ikke vil bidra til privatisering av områder av allmenne interesser.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker har kommet med følgende begrunnelse for fradeling i søknaden:

Grunner for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

1. Tomten som er omsøkt består i hovedsak av berg og meget grunn mark, og har ingen landbruksmessig verdi.
2. Omsøkt tomt ligger like inntil veien som fører til det gamle hjemmevernslageret.
3. Omsøkt tomt ligger nær hovedvei.
4. Det er fritidsbebyggelse i nærområdene.
5. Det ligger til grunn en historisk tinglyst heftelse fra 1984 som ønskes løst.
6. Omsøkt tomt ble plassert i terrenget, etter befaring, av tidligere landbrukssjef Trygve Fjærli, tidligere grunneier Fred Sørdal og rettighetshaver Gerd Vågø.
7. Det ble søkt dispensasjon for samme tomt i 2008, og dispensasjonsvedtaket ble gitt 14.02.2011. (SAK 27/11). Arkivsaknr. 08/899. Godkjent kartskisse datert 31.05.2011. Det ble da søkt av tidligere eier av eiendommen, Fred Sørdal.

Vilkår II

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.

Forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver er ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må kunne dokumenteres at en dispensasjon også vil gagne samfunnet på en betydningsfull måte, jf. prop. 149 L (2015-2016).

Rådmannen vurderer at det ikke ligger noen klare fordeler for dispensasjon i denne saken. Dette begrunnes med at privatrettslige avtaler som tinglyste heftelser på eiendom eller at fradelingen av eiendom er ett ledd i ett arveoppgjør ikke kan tillegges særlig vekt i vektig av fordeler og ulemper.

Videre er det ønskelig at man styrer utbygging av fritidsboliger og boliger til områder avsatt dette i kommuneplanens arealdel, eller til områder regulert til dette gjennom reguleringsplan.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for fradeling som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/871	Sak nr: 143/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 55/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
112/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018
124/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018
144/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
143/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 23.08.2018 sak 124/18

Vedtak:
Saken utsettes.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 09.08.2018 sak 112/18

Vedtak:
Saken utsettes inntil nabovarsling avklares.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1000
3. Ortofoto 1:5000
4. Nabovarsel
5. Oversiktskart
6. Tilleggsinformasjon 06.09.2018
7. Bilag 1 - Fasader
8. Bilag 2 - Høyde

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metetersbetlet fra sjø.

Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbyggelse ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbygget og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

Saken har vært opp til politisk behandling i Hovedutvalg for forvaltning 09.08.2018 som sak 112/18, og 23.08.2018 som sak 124/18. Saken har begge gangene blitt vedtatt sendt tilbake til administrasjon, da søknaden manglet nabovarsling, og ikke kunne behandles.

Mottatt naboliste mottatt 29.08.2018 ligger vedlagt som vedlegg nr. 4.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3.

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

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

Det ble i forbindelse med en befaring i området gjennomført en besiktelse av omsøkt tomt den 07.09.2018 på gnr. 55, bnr. 3.

Besiktigelsen ble gjort på fordi man ønsket å se på forholdene på stedet i hht. plassering i høyden, silhuett o.l.

Det ble under besiktigelsen observert at omsøkt område i dag blir brukt til beite for dyr, som i tråd med planformål, i hht. tradisjonell drift tilknyttet landbruk. Dette blir av rådmannen vurdert som at området fortsatt har en verdi i forhold til landbruksdrift.

Videre vurderer rådmannen etter besiktigelsen at tiltaket vil medføre store inngrep i terrenget og at tiltaket vil bli svært synlig med tanke på plassering i terreng og høyde.

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen 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 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.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd. Tiltaket vil også ligge en del høyere i terrenget (ca. kote 20) enn eksisterende bygg i nærheten.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk. Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

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.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. §1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

Vilkår II

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 reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	<p>Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt</p>	Tatt til følge
Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>	Tatt til følge

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Klungervika §§ 3.1. – 3.3.

Plan- og bygningsloven § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/871	Sak nr: 144/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 55/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
112/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018
124/18	Hovedutvalg for forvaltning	23.08.2018
144/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018
143/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 23.08.2018 sak 124/18

Vedtak:
Saken utsettes.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 09.08.2018 sak 112/18

Vedtak:
Saken utsettes inntil nabovarsling avklares.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1.000
3. Ortofoto 1:5.000

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbetlet fra sjø. Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbygging ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbygging og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

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

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen 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 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.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd.

I følge kart vedlagt i søknaden vil tiltaket ligge på ca. kote 20. Derved vil tiltaket ligge høyere i terrenget enn andre bygg i området. Tiltakets plassering og høyde vil trolig skape siluett, og vil gi store inngrep i terrenget som vil være godt synlig.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk. Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

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

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk, natur- og fritidsområder og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

Vilkår II

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 reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag	Tatt til følge

	<p>av enkeltvise tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt</p>	
Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>	Tatt til følge

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102), §§ 3.1. – 3.3
Plan- og bygningsloven, § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/914	Sak nr: 145/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 48/7	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
145/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 48 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL OG PBL. § 1-8

Forslag til vedtak

Det gis dispensasjon for rivning av bod og oppføring anneks på gnr. 48, bnr. 7, som omsøkt, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Det settes som vilkår at anneks ikke må oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod, jf. pbl. § 19-2, første ledd.

Det gis ikke dispensasjon for oppføring av markterrasse og opparbeidelse av uteområde som omsøkt.

Dersom tiltaket ikke er igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 07.03.2018
2. Uttalelse fylkesmannen
3. Uttalelse fylkeskommunen
4. Oversiktskart med visning av omsøkt tiltak, målestokk 1:10.000

Saksopplysninger:

Kystplan AS heretter kalt søker, er engasjert av Eivind Rindal, heretter kalt tiltakshaver, vedr. dispensasjonssøknad for tiltak på gnr. 48, bnr. 7.

Søknaden gjelder rivning av eksisterende bod, og oppføring av anneks, samt opparbeidelse av uteområde.

Tiltakene ligger i ett område som av kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område, med tilhørende bestemmelser jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1. I tillegg ligger tiltaket i strandsonen innenfor 100-metersbeltet mot sjø, med generelt bygge- og deleforbud jf. pbl. § 1-8.

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.

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

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

	Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag	Viktig at det ikke åpnes for nye tiltak mellom dagens bygninger og strandlinje. Ingen merknad til rivning av uthus, og oppføring av anneks under forutsetning av at dette ikke medfører inngrep nærmere sjøen enn dagens uthus. For å unngå nye inngrep ned mot strandlinja og for å hindre privatisering av området tilrådes det at det ikke gis dispensasjon for opparbeiding av uteområdet	Tatt til etterretning.

	som omsøkt.	
Trøndelag fylkeskommune	Ingen merknader	Tatt til orientering

Vilkår I

Saken gjelder dispensasjon fra planformål avsatt i kommuneplanens arealdel, LNF-formål i hht. Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.2 og bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1 avsnitt fem åpner imidlertid for at det kan tillates tiltak annet enn tiltak tilknyttet stedbunden næring på bebygde fritidstomter ved følgende tilfeller:

I. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m². Det legges som forutsetning at dersom tiltak skal kunne tillates at det oppfyller de krav/bestemmelser i avsnitt 2-9 i denne lov:

Sjette avsnitt: *«Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.»*

Sjuende avsnitt: *«Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.»*

I innsendt materiell fra søker inneholder ikke planskisser eller situasjonsplan noen målt avstand til eksisterende hytte. Ut i fra utsnitt av situasjonsplan, fig. 4 i dispensasjonssøknaden, og nåværende bebyggelse på eiendommen har administrasjonen målt avstanden til å være 7 meter mellom omsøkt anneks og fritidsbolig.

Anneks blir i kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1 femte avsnitt omtalt som: *«enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus som kan innredes for overnatting»*. Som så kommer frem av byggesakspapirer er anneks tenkt med oppholdsrom, soverom og bad, og kan ikke sees på som enkel bod/bygning, men heller en separat boenhet.

I den grad tiltaket ikke ligger innenfor de rammer som er satt i sjette og sjuende avsnitt er det ikke nødvendig å vurdere om tiltaket kan godkjennes uten dispensasjonsbehandling fra kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1.

Videre gjelder saken en dispensasjon fra bygge- og deleforbudet langs sjø- og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd.

Pbl. § 1-8 tredje- og fjerde ledd åpner imidlertid for at kommunen kan gjøre unntak fra hovedregelen og godkjenne tiltak i strandsonen ved to tilfeller:

- I. Forbudet etter annet ledd gjelder ikke der det i kommuneplanens arealdel, eller reguleringsplanen er fastsatt byggegrense mot sjø, jf. §§ 11-9 og 12-7 nr. 2.
- II. Forbudet gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

Det er i denne saken klart at dette ikke gjelder tiltak tilknyttet stedbunden næring, ei heller av andre nødvendige bygg. Det er heller ikke nedsatt noe byggegrense innenfor dette planformålet i kommuneplanens arealdel, rådmannen anser det derfor ikke nødvendig å vurdere om tiltaket kan godkjennes i hht. pbl. § 1-8 tredje- og fjerde ledd.

I første omgang vil det her bli en vurdering av om tiltaket innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens § 4.4.1 og pbl. § 1-8. jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Bestemmelse i kommuneplanen § 4.1.1. gjelder for områder avsatt til LNF-formål, tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Bestemmelsen skal forvalte kommunens arealressurser på forsvarlig og bærekraftig måte, sett i ett langsiktig perspektiv. Videre skal bestemmelsen forvalte områder av natur- og fritidsinteresser, og påse at områder av allmenn interesse ikke blir privatisert.

Formålet bak pbl. § 1-8 er i særlig grad å ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at det ikke kan gis dispensasjon om tiltaket vesentlig bidrar til ytterligere privatisering av ett område, berører sårbare områder eller er til hinder for allmennhetens tilgang til områder av særlig natur- og friluftinteresser.

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.

Fylkesmannen i Trøndelag tilrår at det ikke gis dispensasjon for tiltak innenfor området mellom eksisterende bebyggelse og sjø. Dette er for å unngå nye inngrep ned mot strandlinja og for å hindre privatisering av strandsonen ytterligere. Fylkesmannen har ikke noen merknader til omsøkt anneks, og Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader.

Rådmannen er av den vurdering at det ikke bør gis dispensasjon for den del av tiltak som ligger mellom eksisterende bebyggelse og sjø, og begrunner dette med at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av området og strandsonen.

Det er av rådmannens vurdering at anneks ikke vil bidra til ytterligere privatisering, eller vesentlig tilsidesettelse av omsøkte bestemmelser, såfremt det blir oppført der det i dag er bod.

Det settes imidlertid vilkår at nytt anneks ikke kan oppføres nærmere sjøen enn eksisterende bod.

Rådmannen er av den vurdering at omsøkt anneks ikke tilsetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, med forbehold om at anneks ikke oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod.

Rådmannen vurderer at tiltakene markterrasse, samt opparbeidelse av uteområde bidrar til ytterligere privatisering, og fraråder at det gis dispensasjon for disse tiltakene.

Søkers begrunnelse

Ønskelig med større oppholdsareal, og får utnytteteiendommens potensiale ned sjøutsikt og nærhet til naturen. Uthuset er falleferdig, da man har behov for mer oppholdsareal samt bod, ønskes uthuset erstattet med anekks med bod.

Vilkår II

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.

Søker viser til behov for større plass og få utnyttet eiendommens potensial. Rådmannen ser seg enig i at det er en fordel at man får utnyttet eiendommen. Tiltakene kan, som rådmannen ser det, gjøre at bruken av eiendommen blir mer praktisk, og får flere funksjoner. Det må imidlertid ikke gå ut over allmenhetens tilgang på områder tilknyttet sjøen.

Rådmannen ser det som en fordel at man kan erstatte den gamle boden med nytt, slik at man i fremtiden kan bruke området. Videre vil ikke rådmannen tilråde at det oppføres nye tiltak, herunder markterrasse og opparbeidelse av uteområde, mellom eksisterende bebyggelse og sjø.

Det settes som vilkår at annekks ikke kan oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon

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

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av markterrasse eller opparbeidelse av uteområde som omsøkt, da tiltakene ikke oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens araldel bestemmelse § 4.4.1.

Plan- og bygningsloven § 1-8

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/1356	Sak nr: 146/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 21/261	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
146/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

GNR 21 BNR 261 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan og tillatt BYA, for Gnr. 21, Bnr. 261, som omsøkt.

Vedtaket har en gyldighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 12.09.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:250
3. Kartutsnitt kommunedelplan, målestokk 1:1000
4. Kartutsnitt med markert eiendom, målestokk 1:2500
5. Bestemmelser, kdp Sistranda, vedtatt 25.06.2009
6. Søknad om rammetilatelse, mottatt 23.05.2018
7. Merknad Ansgar Antonsen, datert 21.05.2018
8. Merknad Hans Rabben, datert 20.05.2018
9. Merknad Arnulf og Astrid Rabben, datert 22.05.2018
10. Kommentarer til merknader, datert 22.05.2018

Saksopplysninger:

Det søkes om oppføring av 4-mannsbolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 261. Det er i kommunedelplanen for Sistranda pkt. 3.1 krav om at det utarbeides reguleringsplan før man iverksetter oppføring av tiltak i områdene for boligutbygging. On arkitekter og ingeniører AS, heretter kalt søker, bistår Rune Midtsian, Skagan Utvikling AS, heretter kalt tiltakshaver, i forbindelse med søknad om dispensasjon. I tillegg til å søke dispensasjon fra reguleringskravet, søkes det også dispensasjon fra tillatt BYA. Tillatt BYA er i planen satt til 35 %.

Tiltaket blir liggende bak eiendom gnr. 21 bnr. 108, Mellomveien 18. Dette er et område som er ønskelig med fortetting, og det er ett stort utbyggingspress for dette området.

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.

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

Nabovarsling og merknader

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3, dette i forhold til byggesøknad. Det foreligger ingen ny nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon. Rådmannen vurderer at nabovarsling i forhold til byggesøknad er tilstrekkelig. Naboer og berørte vil ha anledning til å komme med sin klage eller merknad dersom det i Hovedutvalg for Forvaltning fattes ett vedtak, jf. fvl. § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. forvaltningsloven § 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Trøndelag, klagen oversendes Frøya kommune for saksforbredelser.

Navn	Merknad	Rådmannens kommentar
Ansgar Antonsen	Ad krav om reguleringsplan	Tiltaket dispensasjonsbehandles jf. § 19-1 jf. kdp for Sistranda pkt.

	Ad veirett	<p>3.1. Vedtak fattes ved politisk behandling i Hovedutvalg for forvaltning. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.</p> <p>Privatstettslig forhold mellom søker og hjemmelshaver av gnr. 21 bnr. 108. Rådmannen tar merknad kun til orientering.</p>
Hans Rabben	<p>Ad veirett og adkomst</p> <p>Ad tidligere plan om bruk av vei til gangvei</p>	<p>Søker har redegjort for gjennomføring og situasjon rundt bruk av vei og vei rett i brev datert 22.05.2018. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.</p> <p>Eldre planer om bruk av vei er ikke relevant for denne saken. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.</p>
Arnulf og Astrid Rabben	<p>Ad kommunedelplanen § 3.2.</p> <p>Ad dimensjoner, plassering og tiltakets utseende:</p>	<p>Rådmannen er av den oppfatning at bygging skjer i tråd med vedtatt boligpolitikk i hht. fortetting av sentrumsområder. Tiltaket ligger under det som er tillatt høyde på gesims og møne. Rådmannen vurderer at det ikke vil være hensiktsmessig med en oppdeling av omsøkt tiltak i mindre volumer, og mener tiltaket ikke vesentlig avviker fra bebygde omgivelser, med henvisning til prosjekt på gnr. 21 bnr. 246, gnr 21 bnr. 247 og gnr 21 bnr. 306. Dette til orientering.</p> <p>Besvar av søker i brev datert 22.05.2018. Av hva angår utseende er dette en personlig mening og kan ikke tillegges særlig vekt i en</p>

		dispensasjonsbehandling. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.
--	--	---

Vilkår I

Kommunedelplanen for Sistranda setter krav til regulering jf. pkt. 3.1 før det kan tillattes utbygging av bolig. Hensynet bak bestemmelsen og bakgrunnen for plankravet er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i området kan godkjennes. En reguleringsplan legger føringer for videre utvikling, og sikrer en kontrollert utbygging av området.

Som nevnt tidligere er området ett av områdene som det er ønskelig at det skal fortettes. Dette stiller strenge krav til langsiktig planlegging slik at man får en helhetlig utbygging. I denne saken er det snakk om en 4-mannsbolig, og det må vurderes i hvilken grad en 4-mannsbolig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om regulering før man kan oppføre boligbygg.

Tiltaket, er sett området tatt i betraktning, ett lite tiltak i seg selv. En utbygging av 4-mannsbolig vil ikke etter rådmannens vurdering føre til hverken en ukontrollert utbygging, eller forhindrer en videre utvikling av området. Når det er sagt, så begynner tålegrensen for dette området å nærme seg bristepunktet av hva som kan tillattes av bygging uten at det foreligger noen reguleringsplan for området. I dette så handler det om hvilke føringer som skal ligge for utviklingen av området, type boliger osv. For at området skal få en god utforming og ett helhetlig inntrykk er man avhengig av at man har redskapene som skal til for å kunne styre utviklingen i den retningen som man vil den skal gå. Videre vurderes det at man i fremtiden kan få problemer med videreutvikling av boligområdene så fremt man ikke har en utarbeidet plan med veiføringer og annen nødvendig infrastruktur. Dette gjelder også forholdet til kapasitet og forhold spesielt knyttet til mykere trafikanter.

Videre søkes det om dispensasjon fra tillatt BYA, jf. kommunedelplanen for Sistranda pkt. 6.5. Maksimalt utnyttelse er satt med hensikt å regulere bebygd areal kontra tomteareal. Ved en tillatt utnyttelse på 35 % BYA sikrer man områder til grøntareal, lekeområder m.m.

Det vises til vedlagt situasjonsplan. Det er av rådmannens vurdering at omsøkt tiltak gir god arealutnyttelse, og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak tillatt BYA.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Utsnitt av søkers begrunnelse i vedlagt søknad om dispensasjon:

Begrunnelse:

Bakgrunnen for plankravet i kommuneplan er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i et område godkjennes.

Det er i denne saken snakk om oppføring av en 4-mannsbolig og kommunen har tidligere opplyst at vanlig praksis er at man tillater bygging av opptil 4 enheter på små tomter uten reguleringsplan. En må da kunne forvente likebehandling i forhold til tidligere praksis.

Arealbruken og høyden av bygget er i tråd med overordnet planverk. Det skal oppføres en 4-mannsbolig på en liten tomt og aktuelle/sentrale momenter som gjelder denne etableringa vil kunne avklares gjennom byggesaken. Tomta ligger inneklemt til med boligbebyggelse rundt og vurderes ikke å vanskeliggjøre arealbruken på tilgrensende tomter. Det vurderes derfor ikke å være behov for å utarbeide reguleringsplan i dette tilfellet. Tiltaket vurderes heller ikke å ha noen innvirkning på natur- og friluftslivinteressene i området.

Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen er satt til maks BYA 35 %. Omsøkte prosjekt får en utnyttingsgrad på ca 41 % BYA inkl. parkeringsplasser, dvs en overskridelse på ca 6 %. Overskridelsen vurderes som beskjeden og på sentrumsnære tomter som dette er det vanlig og ønskelig med økt utnytting. Dette er også i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Samlet sett vurderes derfor fordelene med å gi dispensasjon større enn ulempene og vi håper derfor søknaden imøtekommes.

Vilkår II

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.

I denne saken vil en del av vurderingen ligge i hvilken grad det er nødvendig med en reguleringsplan i forhold til tiltakets størrelse og i hvilken grad det er behov for andre bestemmelser for området enn det som er i gjeldende plan for området tiltaket berører.

Tiltaket gjelder bygging av en 4-mannsbolig. Rådmannen mener at det ikke vil utgjøre noen forskjell å regulere ett området som begrenser seg til en boligtomt, og man vurderer videre at det ikke er noe videre behov for andre bestemmelser til boligutbyggingen for tiltaket på omsøkt tomt enn det som er i gjeldende kommunedelplan.

Videre vurderer rådmannen gevinsten med å regulere en boligtomt som liten, og at den uansett ikke vil legge noen føringer for resten av området, da avgrensningene i reguleringsplanen begrenser seg til tomtens størrelse.

Det er også vurdert hen, tatt tiltakets plassering i betraktning, at tiltaket ikke vil legge vanskeliggjøre arealbruken til tilgrensede områder, da tomtene rundt allerede er bebygde.

Tiltaket har en utnyttelsesgrad på 41 % BYA. I dette ligger også områder for parkering. Overskridelsen vurderes som liten i den grad dette er ett område som kan karaktereres som en

sentrumstomt i ett området som er ønsket fortettet, og tatt arealdisponeringen tatt i betraktning. Videre viser rådmannen til vedlagt situasjonsplan som viser god areal- utnyttelse og løsning.

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

Videre vurderes det;

«Ved en tillatelse for bygging av dette prosjektet, vurderer administrasjonen at tålegrensen for hva som kan tillattes oppført i dette området uten reguleringsplan for nådd. For videre utvikling og bygging tilrådes det at det ikke kan flere tillatelser for utbygging før det foreligger en reguleringsplan for Øvre-Midtsian. Dette begrunnes med at det tidligere er gitt flere dispensasjoner for bygging uten reguleringsplan, samt at byggepresset i sentrum er stort. Man kan i verstefall oppleve at området i fremtiden blir oppfattet som dårlig planlagt, usammenhengende og rotete med flere typer boliger på samme sted, samt mangel på en samlet arkitektonisk fremtoning for omtådet. Videre vurderes det at man i fremtiden kan få problemer med videreutvikling av boligområdene så fremt man ikke har en utarbeidet plan med veiføringer og annen nødvendig infrastruktur»

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 261 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

KDP Sistranda §§ 3.1 og 6.5

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.09.2018	Arkivsaksnr: 18/2678	Sak nr: 147/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
147/18	Hovedutvalg for forvaltning	20.09.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/2677

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 23.08.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 23.08.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 23.08.18

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Frode Larsen
Arkivsaksnr.: 18/2328

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER UTFØRT I AUGUST 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS datert 06.08.18 ta til orientering.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller august 2018

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke-, og røykekontroller i Frøya kommune i august 2018.

Det er avholdt kontroll for salgssteder med tobakkssalg innenfor åpningstiden med null merknader.

Det er avholdt kontroller med salgsbevillinger innenfor salgstiden for alkohol jmf. vedtakene de har i sin salgsbevilling.

Det er avholdt kontroll med skjenkebevillinger innenfor avtale tidspunkt som standard.

I tillegg er det gjennomført to kontroller med enkeltanledninger. Begge gangene HS-festivalen (Frøyafestivalen). Festivalen kontrolleres begge dagene grunnet størrelsen på arrangementet, tidligere bruddhistorikk og at det er et arrangement uten aldersgrense og avgrenset skjenkeområde utover festivalens område.

Det er ikke avdekket alvorlige brudd på alkoholloven så som salg/skjenking av alkohol til mindreårige eller salg/skjenking av alkohol til åpenbart påvirkede personer. Salgs- og skjenketider er overholdt.

Viser ellers til vedlagte rapport for mer detaljer.

Vurdering:

Det er positivt at det ikke er avdekket alvorlige brudd på noen av kontrollene gjennomført i august 2018.

Det er avholdt en del kontroller med tanke på at det er festivalhelg og mye folk på Frøya. Flere av de kontrollerte stedene har mange besøkende/kunder, men har håndtert dette godt.

HS-festivalen (Frøyafestivalen) har også fått skryt fra kontrollskapet for sin gjennomføring av arrangementet.

Rådmannen vurderer fortsatt at festivaler/arrangement av en slik størrelse med åpen aldersgrense og med et skjenkeområdet tilgjengelig for mindreårige vil ha større risiko for brudd. De siste års kontroller viser at mindreårige har lett tilgang på alkohol og har benyttet seg av dette.

Det er en stor utfordring for arrangørene av slike festivaler/arrangement å håndtere at slike brudd ikke skjer.

Rådmannen vil fortløpende vurdere om preventive tiltak skal iverksettes ved slike store arrangement/festivaler.

Rådmannen ser uansett at det er positivt at festivalhelga ikke har medført brudd for noen av aktørene på Frøya.

Rådmannen innstiller at vedlagt rapport tas til orientering.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 17/1894

Arkiv: P28

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 16 BNR 10 KLAGE DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE I KVERVAVIKA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 16 bnr. 10 avslås.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak arealformålet i kommuneplanens arealdel og hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8.

Vedlegg:

1. Beslutning om utsatt iverksettelse av vedtak, 20.08.2018
2. Merknader fra søker, 14.06.2018
3. Klage fra Fylkesmannen i Trøndelag, 15.05.2018 og 25.05.2018
4. Melding om vedtak, 25.04.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 19.04.2018
6. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, 09.04.2018
7. Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune, 04.05.2018
8. Søknad om dispensasjon med vedlegg, 11.01.2018
9. Utsnitt kommuneplanens arealdel
10. Oversiktsfoto

Saksopplysninger:

Peder Pedersen søkte 11.01.2018 om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 16 bnr. 10. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 19.04.2018, sak 70/18. Utvalget vedtok å innvilge søknaden. Melding om vedtaket ble sendt søker og sektormyndighetene ved brev 25.04.2018. Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag 15.05.2018. Etter at det var gjennomført befarings i saken, ble klagen opprettholdt ved Fylkesmannens brev 25.05.2018. Ytterligere merknader til saken ble inngitt av Peder Pedersen 14.06.2018.

Fylkesmannen har i klagen anmodet om at vedtaket om dispensasjon ikke skal iverksettes før klagen er avgjort. Administrasjonen i Frøya kommune besluttet ved brev 20.08.2018 å ta anmodningen til følge.

Klagen fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I klagen fra Fylkesmannen vises det til at Frøya kommune er en kommune i vekst, og at det er et sterkt press på arealene i strandsonen. Fylkesmannen viser til at det er viktig å samle inngrep i strandsonen og at en bit-for-bit utbygging er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre viser Fylkesmannen til de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress. Byggeforbudet i strandsonen skal derfor praktiseres strengt. Fylkesmannen viser også til at det i kommuneplanens arealdel er satt av rikelig med areal både til småbåthavner og naust, ut fra en helhetlig behovsvurdering. Det er viktig at denne forvaltningsstrategien følges opp også ved behandlingen av enkeltsaker.

Klager opplyser at området øst for Kvervavika der flytebrygga søkes lokalisert er relativt urørt av tekniske inngrep og at det er godt utviklet kystlynghei i området. En flytebrygge som omsøkt vil både privatisere området og medføre inngrep i landskapet. Det vil være behov for utbedring av atkomst, og erfaringsmessige vil det også være behov for lagerplass og annen tilrettelegging i tilknytning til flytebrygga.

Landskapet er bratt og ulendt ned mot strandlinja, og dette er ikke en naturlig, avskjermet plassering av ei brygge. Den vil ligge svært utsatt for vær og vind. Av søknaden går det fram at det er tenkt lagt ut en bølgedemper nord for flytebrygga. Dette vil også medføre inngrep.

Det mangler informasjon om naturmangfoldsverdiene i området. Kunnskapsgrunnlaget om kystlynghei er mangelfullt, og det medfølger ingen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke denne naturtypen. På grunn at den samlede belastningen på områder med godt utviklet kystlynghei i Frøya kommune må føre-var-prinsippet legges til grunn i denne saken. Omsøkte lokalisering av flytebrygge vil være uheldig for naturmangfoldsverdiene.

Søkers merknader til klagen:

I e-post av 14.06.2018 skriver Peder Pedersen at omsøkte flytebrygge må ses som en naturlig tilrettelegging for bruk av fritidsbåter i Kvervavika. Flytebrygga blir ikke etablert i et nytt og urørt område. Dette er en oppgradering av ei tradisjonsrik småbåthavn brukt fra gammelt av til i dag, en tilrettelegging som er helt naturlig og i tråd med tiden.

Pedersen kan ikke se at noen av Fylkesmannens innvendinger er relevante eller i takt med vikas landskap, historie og hvordan den brukes i dag. Innvendingene er heller ikke i takt med Frøya kommunes egne målsettinger for tilrettelegging for fastboende og hyttefolk, jf. kommuneplanens samfunnsdel punkt 5.

Strandsonen er ikke brukt til friluftsliv, dette har alltid vært ei bruksfjære. Området er heller ikke unikt hva gjelder fauna og flora. En minimarina vil samle alle båtene på ett sted, noe som er en fordel om man ønsker mer av strandsonen urørt. De som er tiltenkt plass på brygga har sine fritidsboliger rundt bukta. Det vil derfor ikke være behov for parkering eller andre fasiliteter utover hva som allerede praktiseres. Det finnes allerede godt etablerte og mye brukte stier/kjerreveger.

Pedersen ber om at kommunens dispensasjon opprettholdes, slik at Kvervavikbukta kan utvikle seg naturlig i tiden og at brukerne av bukta får en bedre og tryggere atkomst til båtene.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er framsatt rettidig, og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 og § 29.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Hovedutvalg for forvaltning kan ved forberedelsen av klagen oppheve eller endre vedtaket om dispensasjon dersom det finner klagen begrunnet, jf. fvl. § 33. Hvis klagen tas til følge og søknaden om dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 19.04.2018 opprettholdes, skal klagen sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Flytebrygga er søkt utlagt i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold.

På landsiden er det aktuelle arealet avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. I LNFR-områder er det bare er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Omsøkte flytebrygge skal brukes til fritidsformål og er derfor i strid med arealformålet LNFR.

For at det skal gis tillatelse til tiltak som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller gjeldende arealplan må det gis dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vises det til at den er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak ses i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilråene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 19.04.2018 ga Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon for omsøkte flytebrygge.

Vedtaket lyder:

«1. Det gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge på gnr. 16 bnr. 10. Det forutsettes at det er mulighet for å utvide de omsøkte 7 plassene.

2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

I saksframstillingen til vedtaket var rådmannens innstilling at dispensasjon ikke skulle innvilges. Rådmannen viste særlig til at omsøkte flytebrygge i stor grad vil medføre privatisering av et område avsatt til natur- og friluftsområde, som fra før har få inngrep i naturen. Det at området i dag skal være lite brukt av allmennheten til friluftsliv bør etter rådmannens vurdering tillegges liten vekt, da kommunens dispensasjonsvurdering og arealbruk må skje i et langsiktig perspektiv.

Rådmannens vurdering er fortsatt at natur- og friluftshensynene som byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet skal ivareta vil bli satt til side om det gis dispensasjon for omsøkte flytebrygge. Denne vurderingen vil opprettholdes også om klagebehandling av kommunens sak 18/489 skulle ende med at det gis tillatelse til sjå/sjøhus med atkomstveg i Kvervavika, i tillegg til sjøhuset som allerede er oppført der.

Kommunen har siden den nye arealdelen til kommuneplanen trådte i kraft i 2011 hatt en streng dispensasjonspraksis når det gjelder utlegging av flytebrygger. Kommunens klare holdning har vært at flytebrygger skal samles i større småbåtanlegg. Dette har sammenheng med de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert å være en kommune under stort utbyggingspress. I saksframlegget til vedtaket av 19.04.2018 heter det om de statlige planretningslinjene:

«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 særlig legges 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 som taler for at det gis dispensasjon er at omsøkte flytebrygge vil kunne gi brukerne en enklere og sikrere tilgang til fritidsbåtene sine. Det samme behovet gjør seg imidlertid gjeldende for svært mange andre som ønsker å anlegge flytebrygge i tilknytning til

fritidseiendom på Frøya. Innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil derfor kunne medføre en uheldig presedensvirkning.

Rådmannen kan videre ikke se at det er aktuelt å gi dispensasjon på vilkår av at flytebrygga skal kunne utvides. Det vises til at det etter kommuneplanens arealdel kreves utarbeidet reguleringsplan før det gis tillatelse til småbåthavner, jf. bestemmelsenes punkt 4.5.3. Kravet om reguleringsplan er gitt for å sikre at småbåthavner etableres etter en forsvarlig planprosess, hvor stedets egnethet, behovet for båtplasser og fasiliteter som naust, slipp og parkering samt vegatkomst blir grundig vurdert. Etter rådmannens vurdering vil ikke disse forholdene bli tilstrekkelig vurdert gjennom en dispensasjonsbehandling.

Som nevnt i saksframlegget til vedtaket av 19.04.2018 og i Fylkesmannens uttalelse av 09.04.2018 er det satt av areal til småbåthavner flere steder i nærheten av Kvervavika. I samsvar med kommunens praksis bør søker henvises dit.

Samlet sett mener rådmannen fortsatt at fordelene ved en dispensasjon ikke er «klart større» enn ulempene for natur-, landskaps- og friluftinteressene som gjør seg gjeldende i området. I interesseavveiningen er det lagt vekt på de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning. Videre er det lagt vekt på at kommunen ikke bør dispensere fra planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. I denne saken er både Fylkesmannen og fylkeskommunen negative til omsøkte flytebrygge.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Dersom hovedutvalget, på tross av klagen fra Fylkesmannen og rådmannens innstilling, ønsker å opprettholde vedtaket om dispensasjon, skal saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann. Hovedutvalget må før oversendelsen gi en konkret begrunnelse for at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Utvalgets vedtak av 19.04.2018 tilfredsstiller ikke lovens krav til begrunnelse, da rådmannens innstilling til vedtaket var at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt. Det er videre ikke tilstrekkelig for å gi dispensasjon at «bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt», slik utvalgets vedtak lyder. I tillegg kreves det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen tas til følge. Vilårene for dispensasjon for omsøkte flytebrygge vurderes for ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 18/489

Arkiv: GNR 16/74

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 16 BNR 74 KLAGE DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SJØHUS/SJÅ OG ADKOMSTVEG I KVERVAVIKA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagene tas ikke til følge.
2. Vedtak om dispensasjon av Hovedutvalg for forvaltning av 19.04.2018, sak 66/18 opprettholdes. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og arealformålet LNFR for omsøkte atkomstveg, samtidig som det legges til grunn at det ikke er nødvendig med dispensasjon for omsøkte sjå/sjøhus.
3. Klagene oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling.

Vedlegg:

1. Beslutning om utsatt iverksettelse av vedtak, 16.08.2018
2. Merknader fra søker, 13.06.2018
3. Klage fra Trøndelag fylkeskommune, 04.05.2018
4. Klage fra Fylkesmannen i Trøndelag, 15.05.2018 og 25.05.2018
5. Melding om vedtak, 25.04.2018
6. Notat vedlagt melding om vedtak, 24.04.2018
7. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 19.04.2018
8. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, 04.04.2018
9. Søknad om dispensasjon, 08.02.2018
10. Fullmakt fra grunneier, mottatt 18.08.2016
11. Oversiktsfoto

Saksopplysninger:

Viktor Kvervavik søkte 08.02.2018 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 for oppføring av sjøhus/sjå på eiendommen gnr. 16 bnr. 74, samt anlegg av veg i 2 meters bredde fram til tomta. Tomta ble fradelte som sjøhusparsell ved kommunens vedtak av 30.10.2017. Viktor Kvervavik eier ikke arealet der atkomstvegen vil ligge. Grunneier Peder Pedersen har i erklæring mottatt av kommunen 18.08.2016 gitt Viktor Kvervavik fullmakt til å søke om anlegg av atkomstveg over Pedersens eiendom fram til sjøhuset.

Søknaden ble forelagt Hovedutvalg for forvaltning (HFF) i møte 19.04.2018, sak 66/18, som vedtok å gi dispensasjon for oppføring av sjå og atkomstveg. Melding om vedtaket ble sendt søker og sektormyndighetene ved brev 25.04.2018.

Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av Trøndelag fylkeskommune 04.05.2018 og av Fylkesmannen i Trøndelag 15.05.2018. Etter at det var gjennomført befarings i saken, ble klagen fra Fylkesmannen opprettholdt ved brev 25.05.2018. Ytterligere merknader til saken ble inngitt av Viktor Kvervavik ved brev 13.06.2018.

Fylkesmannen anmodet i klagen om at vedtaket ikke blir iverksatt før klagen er avgjort. Administrasjonen i Frøya kommune besluttet å ta anmodningen til følge, og ga tiltakshaver muntlig beskjed om dette. Beslutningen om utsatt iverksettelse ble nedtegnet skriftlig i vedtak av 16.08.2018.

Klagen fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I klagen fra Fylkesmannen vises det til at Frøya kommune er en kommune i vekst, og at det er et sterkt press på arealene i strandsonen. Fylkesmannen viser til at det er viktig å samle inngrep i strandsonen. En bit-for-bit utbygging er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre viser Fylkesmannen til de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hvor Frøya kommune er vurdert som en kommune med stort arealpress. Byggeforbudet i strandsonen skal derfor praktiseres strengt. Fylkesmannen viser også til at det i kommuneplanens arealdel er satt av rikelig med areal både til småbåthavner og sjøhus/naust, ut fra en helhetlig behovsvurdering.

Fylkesmannen opplyser at området øst for Kvervavika der sjåen ønskes lokalisert er relativt urørt av tekniske inngrep, og det er godt utviklet kystlynghei i området. Omsøkte sjå med tilhørende atkomst vil medføre store inngrep i landskapet. Det søkes om utplanering av et område på 15x10 meter, i tillegg til atkomstveg langs fjæra fra eksisterende naust.

Landskapet er bratt og ulendt ned mot strandlinja, og dette er ikke en naturlig, avskjermet plassering av sjå. Både sjåen og atkomstvegen vil kreve store landskapsinngrep, og steinmassene skal fylles ut i sjøen. Dette vil medføre store sår i det ulendte landskapet.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens ønske om å imøtekomme ønsker fra lokale fiskere, men mener likevel det er uheldig om det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Bygningen vil kreve dispensasjon selv om tiltaket gjelder yrkesfiske. På grunn av det kupert og ulendte landskapet vil de omsøkte tiltakene ikke kunne oppfattes som «mindre inngrep».

Ved befaringsen ble det videre registrert at vegetasjonen i området går helt ned mot sjøkanten, og helt klart vil bli betydelig berørt av tiltakene. Utplanering av et område på 15x10 meter vil medføre store inngrep i kystlyngheia. Kunnskapsgrunnlaget om kystlynghei er mangelfullt, og det medfølger ingen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke denne naturtypen. Presset på areal i strandsonen i Frøya kommune gjør at den samlede belastningen på områder med godt utviklet kystlynghei er stor. Førre-var-prinsippet i naturmangfoldloven må derfor legges til grunn i denne saken.

Klagen fra Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen opprettholder fylkesutvalgets møte av 14.03.2017, hvor vedtak om fradeling av tomt og oppføring av naust/sjø ble påklaget.

Det vises til saksframlegget til fylkesutvalgets vedtak, hvor det framgår at tiltaket vil medføre store terrenginngrep og endre landskapets karakter. Dette gjelder både vegbyggingen, planering av tomt samt oppføring av sjå.

Naturlig landskap skråner ned mot sjø, og omsøkte sjå vil ikke få hensiktsmessig tilknytning til sjø før det også etableres landgang og flytebrygge. Området anses ikke egnet for bebyggelse. Gjennomført befarings styrker inntrykket av at det må store inngrep til for å oppføre sjå i området. Omsøkte sjå bør legges til områder avsatt til formålet.

Opplysningen om at søker nå er registrert som yrkesfisker endrer ikke fylkeskommunens vurdering. Det er tomtens beskaffenhet/egnethet, samt de store terreng- og landskapsmessige inngrep med tomt og veg som er vektlagt tyngst i vurderingen.

Søkers merknader til klagen fra Fylkesmannen:

Konklusjonene i kommunens første tilsvare i saken fra 2016 er svært negative for søkers sak, og oppleves som storsamfunnets makt mot «den lille mann». For det første er det feil ikke å regne søker som yrkesfisker. Han har hatt 55 år på sjøen og har hele tiden hatt fiske som eneste næring. Han hadde i en periode ikke registrert båt, men dette er nå på plass. Videre kan det ikke være riktig at omsøkte tiltak ikke skal regnes som stedbunden næring. Søker har hele tiden orientert seg fra området som sjølenning og base. For det tredje har kommunen vist til at tiltaket er ment til fritidsbruk, og at tiltaket ikke har en overvekt av fordeler. Selv om kommunen etter dette har snudd på sine konklusjoner, er skaden etter søkers vurdering allerede skjedd.

Til Fylkesmannens klage bemerker søker at det ikke er snakk om å foreta sprengning av 10x15 meter. Dette er tomtens areal. Det er heller ikke snakk om fylling i sjø. Steinmassene vil bli brukt til å jevne ut terrenget i flomålet, slik at atkomst til sjøhuset blir formålstjenlig.

Når det gjelder Fylkesmannens bemerkninger om naturmangfoldet, anfører søker at vegetasjonen ikke er spesielt frodig i flomålet, verken når det gjelder kystlynghei eller andre planter. Vegetasjonen er først gjeldende flere meter fra sjøen. Dette er derfor et urimelig argument.

Videre anfører søker at det er feil av Fylkesmannen å blande hans søknad med søknad fra andre om flytebrygge i samme område.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagene er framsatt rettidig, og klagerne har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Kommunens forberedende klagebehandling:

Hovedutvalg for forvaltning kan ved forberedelsen av klagene oppheve eller endre vedtaket dersom klagene finnes begrunnet, jf. fvl. § 33. Hvis klagene tas til følge og søknaden om dispensasjon avslås, er det å betrakte som et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen klagefristen på tre uker. Hvis vedtaket av 19.04.2018 opprettholdes, skal klagene sendes Fylkesmannen i Trøndelag for oppnevning av settefylkesmann til å foreta endelig klagebehandling.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Sjøhuset med atkomstveg er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta naturmangfoldet og landskapsmessige forhold. Etter fjerde ledd gjelder forbudet ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-11 nr. 4.

En slik bestemmelse har Frøya kommunen gitt til arealformålet som gjelder i området der omsøkte tiltak søkes gjennomført, se bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1 siste avsnitt: *«Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger (naust) til næringsformål. Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendige inngrep i landskapet.»*

Tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen som ikke omfattes av bestemmelsen vil være forbudt etter hovedregelen i pbl. § 1-8 første ledd. I tillegg vil tiltak som ikke omfattes av siste avsnitt i bestemmelsenes § 4.4.1 være forbudt etter kommuneplanens arealdel dersom tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende arealformål.

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift (LNFR), hvor det bare er tillatt med *«nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag»*, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a.

For at det skal gis tillatelse til tiltak som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller gjeldende arealplan kreves det at det gis dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

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. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vises det til at den er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er

bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge. I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra en forholdsvis ny plan vedtatt i 2011.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

Hovedutvalg for forvaltnings vedtak av 19.04.2018 har følgende ordlyd:

«1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjå og adkomstvei.

2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Vedtaket må forstås slik at utvalget innvilget dispensasjon som omsøkt. I saksframstillingen til vedtaket la rådmannen til grunn at omsøkte tiltak ikke er i strid med arealformålet LNFR. Det ble vist til at tiltakshaver er registrert som fisker, og at det i LNFR-områder er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Etter en ny vurdering er rådmannens oppfatning at omsøkte sjå og atkomstveg *ikke* er i samsvar med arealformålet LNFR. Dette begrunnes med at tiltakshaver ikke driver fiske som næringsvirksomhet i tilknytning til annen landbruksdrift, noe som er et vilkår etter ordlyden i pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Rådmannen legger ved den forberedende klagebehandlingen videre til grunn at omsøkte tiltak vil være tillatt så langt tiltaket faller innenfor bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 4.4.1 siste avsnitt. Bestemmelsen tillater «*nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen*» med sikte på blant annet fiske. Omsøkte sjå vurderes å være en bygning som er nødvendig for utøvelsen av tiltakshavers fiske. Dokumentasjon på at tiltakshaver er yrkesfisker er innhentet, jf. definisjonen av yrkesfisker inntatt i bestemmelsene til arealdelen § 4.5.2. Etter rådmannens vurdering faller omsøkte sjå etter dette innenfor bestemmelsen i § 4.4.1 siste avsnitt. Det kreves derfor ikke dispensasjon verken fra pbl. § 1-8 eller LNFR-formålet for oppføring av bygningen.

Bestemmelsenes § 4.4.1 åpner bare for «*bygninger*». Omsøkte atkomstveg faller utenfor begrepet bygning, og rådmannen legger til grunn at det kreves dispensasjon både fra byggeforbudet i strandsonen og fra arealformålet LNFR for at det kan gis tillatelse til atkomstvegen. Rådmannen legger til grunn at både byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet i det aktuelle området særlig er begrunnet i natur-, landskaps- og friluftsinnteresser.

Atkomstvegen vil etter det opplyste være inntil 2 meter bred og anlegges i flomålet mellom den nye bygningen og eksisterende sjøhus vest for omsøkte tiltak. Veggen blir slik liggende mellom to sjøhus, og vil etter rådmannens vurdering ikke medføre ytterligere privatisering i særlig grad.

Klagen fra Fylkesmannen er delvis begrunnet med at omsøkte tiltak vil være uheldig for naturmangfoldet i området. Det er vist til at det ikke medfølger noen informasjon om hvordan tiltaket vil påvirke kystlyngheia i området. Rådmannen viser til at omsøkte veg vil ligge ved flomålet, i et område som har lite vegetasjon. En legger derfor til grunn at omsøkte atkomstveg ikke vil skade naturmangfoldet i særlig grad. Rådmannen viser til notat av 24.04.2018 sendt Fylkesmannen og fylkeskommunen, hvor det framgår:

«Når det gjelder kystlynghei så er det gjennomført flere befaringer med bakgrunn i det omsøkte tiltaket. Disse befaringer, samt studering av flyfoto, viser at tiltaket i svært liten grad vil berøre vegetasjon, da området som berøres ligger i fallet mellom topp berg og sjø; et område som svært sjelden har noe vegetasjon på grunn av slitasje fra vær og vind.»

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses med dette tilstrekkelig vurdert.

Etter rådmannens vurdering vil ikke hensynene bak pbl. § 1-8 og LNFR-formålet bli vesentlig skadelidende dersom det gis dispensasjon for omsøkte atkomstveg.

Omsøkte sjå skal ifølge søknaden brukes til oppbevaring av fiskeredskaper, bøting av garn, egning av line og salting av fisk. Frakting av utstyr og fisk til og fra sjøhuset på land vil på grunn av det ulendte terrenget være krevende uten at det anlegges en atkomstveg. Rådmannen viser videre til at en dispensasjon er ønskelig for å kunne beholde lokale fiskere. Det vises til saksframstillingen til vedtaket av 19.04.2018:

«Rådmannen mener at man bør tilrettelegge for å beholde lokale fiskere. Dette er en del av kultur- og kysthistorien som rådmannen mener er en viktig del av samfunnet på Frøya. Rådmannen mener derfor at det vil være en fordel å kunne legge til rette for fortsatt lokalt fiske på øya, i den grad dette er en form for fiske som det ikke er mye igjen av i dag.»

I dispensasjonsvurderingen er det videre lagt vekt på at vegen vil være smal, maksimalt 2 meter bred. Det vil heller ikke være nødvendig å tilføre masser for anlegg av vegen utenfra. Som det framgår av søkers brev av 13.06.2018, vil steinmassene som blir tatt ut i forbindelse med oppføring av sjøhuset bli brukt til å jevne ut terrenget i flomålet.

Etter en samlet vurdering er rådmannens oppfatning at fordelene ved å dispensere for omsøkte atkomstveg vil være klart større enn ulempene.

Det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning at kommunen ikke bør dispensere fra arealplaner eller byggeforbudet i strandsonen når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I denne saken har både Fylkesmannen og fylkeskommunen vært negative til søknaden om dispensasjon. I og med at det etter en ny vurdering legges til grunn at det ikke kreves dispensasjon for oppføringen av omsøkte sjå, bare for atkomstvegen, mener rådmannen at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon på tross av sektormyndighetenes uttalelser.

Rådmannen vil derfor tilrå at vedtaket om dispensasjon for atkomstvegen opprettholdes, slik at det gis dispensasjon både fra pbl. § 1-8 og fra LNFR-formålet.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at vedtaket om dispensasjon opprettholdes, slik at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNFR-formålet for omsøkte atkomstveg, samtidig som det legges til grunn at dispensasjon ikke er nødvendig for omsøkte sjå/sjøhus.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 17/3264

Arkiv: GNR 65/235

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 235 KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING AV BRYGGE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 15.03.2018, sak 37/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage med vedlegg, 19.04.2018
2. Beslutning om forlenget klagefrist, 10.04.2018
3. Anmodning om forlengelse av klagefrist, 09.04.2018
4. Melding om vedtak, 22.03.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 15.03.2018
6. Søknad om dispensasjon, 22.11.2017
7. Kartutsnitt
8. Skisser av brygga

Saksopplysninger:

Kystplan AS søkte 22.11.2017 på vegne av tiltakshaverne Hege og Håvard Sørgård om dispensasjon for bruksendring av 2. etasje i brygge på eiendommen gnr. 65 bnr. 235. Det framgår av søknaden at etasjen ønskes benyttet til kombinert formål havn/fiskeri og bolig.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av Hovedutvalg for forvaltning i Frøya kommune i møte 15.03.2018, sak 37/18. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Kystplan AS ved brev 22.03.2018. Hege og Håvard Sørgård har ved brev 19.04.2018 påklaget avslaget.

Klagen:

Formålet med brygga har hele tiden vært fiskerirelatert aktivitet. Brygga eies i dag av Håvard Sørgård, som er fisker og har drevet med fiske i mange år. Eiendommen skal nå overskjøtes til Sørgårds selskap Haltenfisk AS, som driver med hav- og kystfiske.

I perioder, spesielt fra nyttår til mai, er det ikke behov for mannskapsrom. Dette har sammenheng med at fiskerne er på lofotfiske, samt overgang mellom fiskeriperioder. En

ønsker gjennom bruksendringen å opprettholde aktivitet i Mausund-samfunnet hele året, samt å oppnå best mulig økonomisk resultat, som igjen kan gi mulighet for større båt/utvidelse av fiskeriflåten, flere arbeidsplasser m.m.

Bryggas 2. etasje er ifølge klager ikke planlagt for bolig på helårsbasis, men som en utleieenhet i perioder hvor det ikke er behov for mannskapsrom. Enheten skal nyttes til formål som fremmer en bærekraftig utvikling og gir økt aktivitet til det beste for firmaet og Mausund-samfunnet.

Reguleringsbestemmelsen det dispenseres fra har som formål å legge til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere tilknyttet bruken av havna. En dispensasjon vil slik klager ser det ikke tilsidesette hensynene verken bak reguleringsplanen eller lovens formålsbestemmelse. Klager etterspør en begrunnelse for hvorfor rådmannen vurderer at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre anfører klager at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Da bygget kun skal brukes til boligformål i perioder med ledig kapasitet, ser klager ingen ulemper med tiltaket.

Klager viser videre til at Hovedutvalg for forvaltning i sak 77/12 ga dispensasjon til bruksendring av sjøhus til utleieformål for eiendommen gnr. 65 bnr. 96 som ligger innenfor område for havn/fiskeri i Gårdsøykeila. Det ligger for øvrig flere bygninger i Mausunds fiskerihavner som ikke nyttes i sin helhet til fiskeriformål. Klager undres på hvorfor deres sak er behandlet annerledes.

Vedlagt klagen følger utskrift av vedtak fattet av Øyrådet, der det framgår at rådet *«ønsker på generell basis å etterspørre rullering av reguleringsplaner med spesielt fokus på næringsområder i øyrekka. Dette for å kunne gi et bredere spekter for å drive næring i området.»* I vedlagt uttalelse gir Mausund fiskarlag sin støtte til søknaden om bruksendring. Fiskarlaget støtter en oppmykning av lovverket når det gjelder fiskernes muligheter til å kunne benytte sine eiendommer til å kunne få flere bein å stå på i tillegg til fiskeriet, selv om fiske fortsatt bør være første prioritet i fiskerihavner. Videre framgår av klagen at de nærmeste naboene til brygga er positive til at Mausund fiskerihavn kan utvikle seg til å få en utvidet bruk av området.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagefristen ble etter anmodning forlenget til 20.04.2018 ved brev 10.04.2018. Klagen av 19.04.2018 er dermed framsatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29. Klager har rettslig klageinteresse, jf. lovens § 28.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

I reguleringsplan for Mausund havneområde, vedtatt 25.03.2004 er arealet der brygga er oppført regulert til byggeområde, havn/fiskeri. I reguleringsbestemmelsenes § 3 punkt 1 heter det at områder for havn/fiskeri er *«avsatt til fiskeriformål for yrkesutøvere og kan benyttes til oppføring av bygninger tilknyttet næringen»*.

Omsøkte bruksendring er i strid med reguleringsplanen hva gjelder bruken av brygga til boligformål.

Videre er brygga oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud, herunder forbud mot endret bruk. Formålet med pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

For at søknad om bruksendring skal kunne innvilges kreves det etter dette dispensasjon både fra reguleringsformålet havn/fiskeri og fra forbudet mot tiltak langs sjø i 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"*, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. 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.

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 15.03.2018 ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om bruksendring av 2. etasje i brygge på eiendommen gnr. 65 bnr. 235. Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1 i reguleringsplanen for Mausund havneområde.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

Det framgår av reguleringsbestemmelsene at hensynet bak reguleringsplanen og arealformålet fiskeri/havn er å sikre en kontrollert og enhetlig utvikling av det samlede havneområdet,

herunder å sikre havna og stedets særpreg. Arealformålet skal legge til rette for utnytting av havneområdet for fiskere og andre yrkesutøvere tilknyttet bruken av havna.

Bryggas 2. etasje er godkjent som hvilerom og oppholdsrom for fiskere med bad, lager og garderobe. Etter det opplyste ble bygget ferdigstilt i september 2017.

Rådmannen er fortsatt av den oppfatning at omsøkte bruksendring vil tilsidesette hensynet bak arealformålet havn/fiskeri vesentlig. Dersom den som til enhver tid eier brygga fritt skal kunne bestemme når den skal benyttes til boligformål, er det fare for at fiskeriinteressene vil bli fortrenget. Det vil være vanskelig for kommunen å følge opp et eventuelt vilkår om at brygga kun skal kunne brukes til boligformål i bestemte perioder. Behovet for å kunne benytte arealet til fiskeriformål vil dessuten kunne endre seg. Videre er det en fare for at bruken til boligformål vil kunne komme i konflikt med fiskeriaktivitet i havna for øvrig. Dersom det åpnes for at bryggene i havna benyttes til boligformål, er det etter rådmannens vurdering også fare for at havna vil kunne miste sitt særpreg som fiskerihavn.

Klager har anført at bruksendringen vil gi mulighet for aktivitet hele året, flere arbeidsplasser og utvidelse av fiskeriflåten. Rådmannen kan ikke se at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene i form av tilsidesettelse av fiskeriinteressene og hensynet til å ivareta stedets særpreg som fiskerihavn.

Slik rådmannen vurderer det, taler hensynet til reguleringsplanens legitimitet som informasjons- og beslutningsgrunnlag for at dispensasjon ikke bør innvilges. I dispensasjonsvurderingen er det videre lagt vekt på at det både i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel er områder avsatt til boligformål like i nærheten av fiskerihavna.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt. Det er derfor ikke grunnlag for å innvilge omsøkte bruksendring.

Klager har vist til at Hovedutvalg for forvaltning i sak 77/12 ga dispensasjon for bruksendring til utleieformål på et sjøhus som ligger tvers over havna for omsøkte eiendom. Rådmannen forstår dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling.

I forvaltningsretten gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettsikkerhet. Forvaltningen har anledning til å endre praksis, og forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man anføre at lovanvendelsen er feil. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn, som domstolene kan overprøve. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er til stede.

En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling kan etter dette ikke føre fram i denne saken.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for dispensasjon for omsøkte bruksendring vurderes ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 18/450

Arkiv: GNR 21/320

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 320 KLAGE - DISPENSASJON FOR FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG VED BEINSKARDET

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 24.05.2018, sak 87/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 13.06.2018
2. Melding om vedtak, 25.05.2018
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 24.05.2018
4. Dispensasjonssøknad, 15.02.2018
5. Vedtak om dispensasjon i sak 13/15, 19.02.2015
6. Dispensasjonssøknad i sak 13/15, 12.09.2014
7. Kartutsnitt
8. Grunnkart inkl. tursti
9. Plankart (KDP og reg.plan)

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte ved brev 15.02.2018 om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 320. Søknaden ble inngitt på vegne av Roar Paulsen, som har fått fullmakt fra hjemmelshaverne til eiendommen gnr. 21 bnr. 320 til å søke om dispensasjon.

Saken ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 24.05.2018, som sak 87/18.

Hovedutvalget avslo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Advokatfirmaet Stokholm Svendsen ved brev 25.05.2018. Advokatfullmektig Lam har på vegne av Roar Paulsen påklaget vedtaket ved brev 13.06.2018.

Hovedutvalg for forvaltning har tidligere innvilget dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på den aktuelle tomte. Vedtaket om dispensasjon ble fattet 19.02.2015 i sak 13/15. Da

fradeling ikke var igangsatt innen tre år etter at dispensasjon ble gitt, er vedtaket om dispensasjon falt bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Klagen:

I klagen anføres at saksframstillingen til vedtaket er ensidig. Argumentene for dispensasjon og årsaken til manglende igangsettelse av tidligere dispensasjonsvedtak kom ikke fram i rådmannens innstilling. Saken er derfor ikke fullstendig belyst, og tiltakshaver ønsker en ny behandling av saken.

Klager er uenig i at formålet med planen blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. Fordelene ved tiltaket er mye større enn ulempene. Området var også i 2015 regulert til LNF, det ble vurdert at friluftsområdet ble tilstrekkelig ivaretatt og det skulle også den gang plasseres rett ved det eksisterende boligfeltet. Det er derfor vanskelig å se hvorfor formålet med planen tilsidesettes i dag, men ikke gjorde det i 2015.

Ettersom omsøkte tomt er i yttergrensen av planområdet vil det ikke skje en uheldig oppdeling av landbruksareal, samtidig med at verken landskapsmessige kvaliteter eller landskapsbildet forringes. Tiltaket vil medføre begrensede inngrep i form av infrastruktur, ettersom eiendommen grenser til nedlagt infrastruktur i Beinskardet boligfelt.

Området er allerede privatisert i høy grad ved den eksisterende utbygging i området. Friluftsmuligheten i området vil heller ikke begrenses, da boligfeltet grenser mot et enormt friområde. Bolig på tomte vil gli godt inn i terrenget ovenfor eksisterende bebyggelse, særlig nå når flere boliger er ferdigstilt. Med plassering i skrånende terreng vil silhuettvirkninger også unngås.

Sakens historikk må tas med i dispensasjonsvurderingen. Det var et vilkår i dispensasjonsvedtaket fra 2015 at tiltakshaver måtte gå i dialog med Frøya kommune angående veg, vann og avløp. Det er i dag fortsatt ikke framført noen veg fram til Paulsens tomt. Det er snakk om et vilkår og en forpliktelse som Frøya kommune har pålagt seg selv uten å overholde, med den følge at Paulsen har blitt påført økte kostnader. Klager viser til Frøya kommunes brev av 03.12.2015. I brevet framgår at kommunen har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan som gir veg, vann og avløp mv. til tomte, at utbygging vil bli påbegynt så snart godkjent reguleringsplan foreligger, samt at utbyggingen allerede er finansiert gjennom kommunens budsjett. Som følge av kommunens manglende progresjon har tiltakshaver vært i en fastlåst situasjon uten mulighet til å begynne fradelingsprosessen. Det er vanskelig å se hvordan tiltakshaver kunne handlet annerledes.

I tilfelle av manglende tildeling av dispensasjon og framføring av infrastruktur til Paulsens tomt tas det forbehold om krav om erstatning fra Frøya kommune for det tap Paulsen har lidt. Videre tas det forbehold om krav om erstatning for det tap hjemmelshaverne til gnr. 21 bnr. 320 vil lide i form av manglende salg av tomte til Paulsen.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klagen er fremsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Planstatus og 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, jf. pbl. § 21-4.

Arealet som søkes fradelt er i kommunedelplan for Sistranda av 25.06.2009 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), hvor det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til kommunedelplanen § 4.2.a. Omsøkte tomt søkes fradelt til boligformål og er dermed i strid med LNF-formålet. En tillatelse til fradeling av tomt og oppføring av bolig er derfor avhengig av at det gis dispensasjon fra kommunedelplanen. Det omsøkte arealet grenser videre til reguleringsplan for Beinskardet boligområde vedtatt 29.10.2009. Arealet som grenser mot omsøkte tomt er i reguleringsplanen regulert til grønnstruktur, friområde.

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.

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser, der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at interesserte får informasjon om og mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd. Dette er bakgrunnen for at vilråene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 25.05.2018, sak 87/18 avslo Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 320.

Rådmannen legger til grunn at det særlig er natur- og friluftsinnteresser som arealformålet LNF skal ivareta i området hvor tomte søkes fradelt. I bestemmelsenes § 1 til kommunedelplanen for Sistranda heter det blant annet følgende om formålet med planen: *«Etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging.»* Omsøkte tiltak er klart i strid med dette formålet.

Det er et stort utbyggingspress i området, og rådmannen fastholder at det er viktig at man har en helhetlig og langsiktig utbygging for å unngå en bit-for-bit utbygging i strid med kommunedelplanen. Omsøkte tomt vil grense til regulert friområde i det nærliggende boligfeltet. Tomt vil videre bli liggende nær hovedturveg som er avmerket på plankartet til kommunedelplanen. I tillegg går det i dag en tursti rett over den omsøkte tomte, se vedlegg.

En fradeling og oppføring av bolig som omsøkt vil etter rådmannens vurdering bidra til privatisering av nærutfartsområdet til boligområdet. Rådmannen er ikke enig med klager i at friluftsmulighetene i området ikke vil begrenses ved omsøkte dispensasjon.

Frøya kommune har forpliktet seg til å forholde seg til kommunedelplanen som førende og styrende dokument for arealplanleggingen. Det er meget uheldig om det gjennom dispensasjoner åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er forankret i overordnet plan. En dispensasjon som omsøkt vil etter rådmannens vurdering bidra til å undergrave kommunedelplanen som planverktøy. Det samme gjelder for reguleringsplanen for Beinskardet boligområde.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil sette vesentlig til side de hensyn som skal ivaretas gjennom LNF-formålet, formålet med kommunedelplanen og formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Rådmannen kan heller ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

I dispensasjonsvurderingen må det legges vekt på at både Fylkesmannen og fylkeskommunen frarådet dispensasjon da søknaden ble forelagt dem i 2015. Det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra planer når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er i klagen vist til at det er vanskelig å se hvorfor det ble gitt dispensasjon i 2015, men ikke i dag. Til dette vil rådmannen bemerke at sammensetningen av Hovedutvalg for forvaltning er skiftet siden 2015, og at vedtaket i 2015 ble truffet med knappest mulig flertall. Også i 2015 var rådmannens innstilling at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt.

Det framgår av pbl. § 27-4 at før fradeling av eiendom til bebyggelse blir godkjent, skal byggetomta *"enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende."* Omsøkte tomt er i dag ikke sikret tilfredsstillende vegforbindelse, noe den heller ikke var da dispensasjon ble innvilget i 2015.

I vedtaket fra 2015 het det i punkt 3: *«Utbygger må gå i dialog med Frøya kommune angående vei, vann og avløp.»* Frøya kommune kan ikke med dette anses å ha forpliktet seg til å sørge for å at det legges infrastruktur fram til tomte, slik klager synes å hevde. Rådmannen kan heller ikke se at kommunens brev av 03.12.2015, der tiltakshaver orienteres om et reguleringsforslag som ville gitt tomte vegatkomst om forslaget ble vedtatt, har betydning for spørsmålet om vilkårene for å dispensere fra LNF-formålet er oppfylt i dag.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Vilårene for dispensasjon vurderes for ikke å være oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 16/2181

Arkiv: GNR 65/350

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 350 BYGGESAK - DISPENSASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Mausund Eiendom AS gis dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1.8 for videreføring av påbegynt byggetiltak på gnr 65 bnr 350. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra Kystplan AS på vegne av Mausund Eiendom AS

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater tiltak i 100 meters beltet fra sjøen der det ikke er satt byggegrense mot sjø i reguleringsplan eller kommuneplan.

Det aktuelle tiltaket innebærer oppføring av notbøteri på gnr 65 bnr 350 i område avsatt til fiskerihavn i Gårdsøykeila. To mindre bygg skal rives. Tiltaket er i samsvar med planformålet.

Tiltaket er tidligere byggesaksbehandlet og det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for grunnarbeid og bunnledninger juli 2016.

Før søknad om ytterligere igangsettingstillatelser kan behandles må saken behandles for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Dette på grunn av skjerpede tolkingsregler formidlet fra Fylkesmannen etter vurdering av sivilombudsmannen for tiltak der plangrunnlaget ikke fastsetter særskilt byggegrense mot sjø. Dette er tilfelle her, og da gjelder 100 meters regelen.

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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.

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 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

Vilkår I

Plan og bygningslovens § 1-8 skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. I det aktuelle området er arealet regulert til firskeriformål og utbygd med sjøhus i strandsonen i tråd med planformål. Saken er ikke oversendt Fylkesmannen da det anses at de interesser han skal ivareta ikke berøres. Det anses derfor at hensynet som Plan og bygningslovens § 1.8 skal ivareta ikke tilsidesettes da tiltaket er i samsvar med dagens utnyttelse av området og i samsvar med planformålet.

Vilkår II

Nytt notbøteri vil styrke næringsaktiviteten i området og det anses at det ikke medfører ulemper. Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven. § 1-8. Reguleringsplanen for Mausund havneområde

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 18/2104

Arkiv: GNR 4/2

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 4 BNR 2 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Grunneier av gnr 4 bnr 2 gis dispensasjon for fradeling av tomt ca. 800 m² rundt eksisterende bolighus, Fillingsnseveien 584. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 og etter Jordlovens §§ 1 og 12.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for fradeling i LNF område
Kartutsnitt

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om fradeling av tomt rundt det som var opprinnelig bolighus på landbrukseiendommen gnr 4 bnr 2. Huset ligger i område avsatt i kommuneplanens arealdel til LNF der tiltak inklusiv fradeling ikke er tillatt til annet enn «stedbunden næring». Det må derfor søkes dispensasjon fra planformålet. Huset er ikke lenger i bruk av grunneier som har etablert ny bolig på eiendommen. I matrikkelen er huset oppført som «bolig benyttet som fritidsbolig». Bruken av et bygg er ikke nødvendigvis i samsvar med byggets formelle godkjenning. Huset defineres derfor som bolig. Bygget er av eldre dato og er SEFRAK registrert (verneverdig).

I søknaden opplyses at saken har vært drøftet med tidligere landbrukssjef Trygve Fjærli som mente at *fradeling kunne aksepters da driftsgrunnlaget for eiendommen er svært marginalt og bygningsmassen er i meget dårlig forfatning*. Saken er vurdert av nåværende landbrukssjef som i eget vedtak godkjenner fradelingen etter jordlovens bestemmelser.

I søknaden beskrives at huset ønskes restaurert og tatt i bruk som permanent bolig av ny eier. Det planlegges installert nytt avløpsanlegg og det foreligger erklæring fra nabo, grunneier til 4/2, til at avløpsanlegg kan legges på denne eiendommen

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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 imidlertid 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

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltakshaver eier hele området rundt omsøkt fradelt tomt iflg søknad. Det anses at nær nabo gnr 4 bnr 82, ikke vil bli berørt av tiltaket og at fritak fra krav om nabovarsel derfor kan gis.

Vilkår I

Arealplanformålet LNF tar primært sikte på å sikre landbruksområder mot nedbygging og etablering av tiltak som er i konflikt med landbruksinteresser og stedbunden næring. Fradeling av ca. 800 m² boligtomt rundt eksisterende bolighus anses ikke å ha negativ innvirkning på landbruksinteresser. Omkringliggende område på grunneiendommen 4/2 brukes i dag som beitemark for villsau. Denne virksomheten anses ikke å bli berørt.

Det anses derfor at hensynet bak dagens planformål (LNF) ikke blir vesentlig tilsidesatt

Vilkår II

Det anses som en klar fordel at eksisterende bebyggelse blir benyttet og tatt vare på. Spesielt med tanke på behov for vedlikehold av SEFRAK registrerte bygningen. Fradelingen anses ikke å medføre noen ulemper for verken naboer, omgivelser eller næringsvirksomhet i området. Det anses derfor at det er en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i område avsatt til LNF formål.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 18/2298

Arkiv: GNR 23/8

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 23 BNR 8 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Dalpro AS gis midlertidig dispensasjon for plassering av kontormodul i inntil 2 år på Siholmen inntil Dalpros lokaler. Dispensasjonen gis med hjemmel i Plan og bygningslovens § 19-2. Før byggetillatelse kan gis må Arbeidstilsynets uttalelse foreligge.

Vedlegg:

Redegjørelse for tiltaket, illustrasjoner

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om midlertidig plassering av kontormodul ved Dalpros lokaler på Siholmen. Dalpro har under planlegging nytt vaskeri som ikke forventes ferdig før om ca. 2 år. I mellomtida er det behov for økt kontorplass for å ivarta virksomhetens løpende oppdrag. Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Siholmen med planformål havn som kan omfatte forretning, kontor, lager og sjørelatert virksomhet. Det søkes midlertidig plassering for inntil 2 år.

Tiltaket krever søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater tiltak i 100 meters beltet fra sjøen der det ikke er satt byggegrense mot sjø i reguleringsplan eller kommuneplan. Dette er tilfelle her og 100 meters regelen gjelder derfor. Denne tolking er i samsvar med nye retningslinjer fra Fylkesmannen

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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.

Reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokumenter 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 arealbruk eller bestemmelser.

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

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Vilkår I

Tiltaket anses som en nødvendig utvidelse av eksisterende virksomhet og i samsvar med planformålet. Plan og bygningslovens § 1.8 skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket anses i ubetydelig grad å berøre dette forholdet og er dessuten av midlertidig karakter. Det er derfor vurdert at saken ikke trenger oversendes Fylkesmannen for uttalelse da allmennhetens tilgang til strandsonen i ubetydelig grad er berørt. Videre er tiltaket i samsvar med dagens bruk av området og i samsvar med planformål. Rådmannen anser derfor at hensynet som Plan og bygningslovens § 1.8 skal ivareta ikke er tilsidesatt i vesentlig grad.

Vilkår II

Tiltaket anses nødvendig og viktig for opprettholdelse av dagens næringsvirksomhet. Det anses ikke å medføre ulemper av betydning, blant annet på grunn av tiltakets midlertidige karakter. Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene..

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven. § 1-8 Reguleringsplanen for Siholmen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/25

Arkiv: PLAN 1620200602

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507), som vist på plankart datert 08.02.18, planbestemmelser 15.03.2018 og planbeskrivelse datert 08.03.18.
2. Hele eller deler av reguleringsplanen for *Frøya sykeheim (1620200602)*, vedtatt 05.06.79, *Hammervolden boligfelt (1620200401)*, vedtatt 14.09.04, Hammeren (planid: 1620200911), vedtatt 24.04.97, *Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde*, vedtatt 25.02.82, som reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507) omfatter oppheves. Dette gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor samme område.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.02.2018, revidert 27.08.18
2. Planbestemmelser, datert 15.03.2018
3. Planbeskrivelse, datert 28.10.2016, revidert 08.03.2018
4. ROS- analyse, datert 15.09.18
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Plankart, datert 19.09.17
2. Planbestemmelser, datert 15.09.17
3. Planbeskrivelse m/ROS-analyse, datert 15.09.17
4. Sammendrag av innkomne merknader til offentlig ettersyn
5. Innkomne merknader til oppstartsvarsel og til offentlig ettersyn
6. Møtereferat oppstartsmøte
7. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:

Planforslaget

Plankontoret har på vegne av Frøya kommune utarbeidet utkast til reguleringsplan for Nordhammaren Boligområde.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Planforslaget har som hensikt å rydde opp i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Det er også regulert inn gang- og sykkelvei som skal forbinde Sistranda med Hamarvik/Flatval. Det er lagt opp til noen få nye områder for bolig, mens tidligere areal avsatt til offentlig tjenesteyting er foreslått avsatt til bolig. Områdene rundt Frøya sykehjem forutsettes detaljregulert på et senere tidspunkt, og inngår ikke i reguleringsplanen.

Forhold til overordnede planer

Det meste av planområdet dekkes av reguleringsplan for Frøya sykehjem (vedtatt 1979), som ble endret og digitalisert i 2010. Områdene rundt Frøya sykehjem inngår ikke i reguleringsplanen, og det er angitt at den gamle reguleringsplanen fortsatt skal gjelde i dette området. Nord for fylkesveg 714 er planområdet avsatt til LNFR-formål. Øst og sørøver i planområde er det i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig. En del av området mellom fylkesveg 714 og Hammarvatnet er avmerket med hensynssone bevaring naturmiljø, våtmark. Det er ikke knyttet bestemmelser til hensynssonen.

Område for Frøya sykehjem er tatt ut. Grunnlaget for dette er kommunestyrets (sak 76/17) vedtak om å selge dagens sykehjem i forbindelse med etablering av morgendagens omsorg på Beinskardet. Område er mest aktuell som bolig og/eller næringsvirksomhet. For å få en god og oversiktlig prosess med eventuelle kjøpere ønsker man å utsette detaljreguleringen her.

Tilgrensende planområder er Hammervolden boligfelt, Hammeren og kommuneplanens arealdel.

Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401).

Hammervolden boligfelt ble sist vedtatt med endring den 19.06.2007. Område består her i hovedsak av boliger, med noe fritidsboliger og naust. Planforslaget tar ikke for seg siste veibit mot avkjørsel ved bussholdeplass, eksisterende veibit innenfor Hammevolden boligfelt beholdes i denne plan.

Hammeren (planid: 1620200911).

Reguleringsplan for Hammeren består av tunnelinnslag med Fv. 714, landbruksareal og område med bussholdeplass og park and ride sone. Planforslaget overlapper område med bussholdeplass, parkering og avkjørsel inn til planområde med noe randsone. Område er tatt inn på bakgrunn av innarbeidingen av gang- og sykkelvei med veikryssing og viderekobling til eksisterende gang- og sykkelvei mot Nabeita oppvekstsenter.

Kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803).

Gang- og sykkelvei som er tatt inn i planforslaget ligger i et område avsatt til LNF og hensynssone for bevaring av drikkevannskilde. Hammarvatnet som er drikkevannskilde ligger høyere opp enn planlagte gang- og sykkelvei, slik at det ikke vil påvirke drikkevannskilden. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i kommuneplanens arealdel.

Frøya sykeheim (planid: 1620200602).

Planforslag følger opp eksisterende og tar inn bebyggelse som ikke fram gjennom dagens plan. En del offentlig tjenesteyting reguleres om til bolig. Planforslaget følger i hovedsak opp

den overordnede og eksisterende bebyggelsesstrukturen i planområde. Det lagt opp til fortetning i område B1 og B2 som skiller seg fra dagens plan. Sykehjemmet og områder rundt er tatt ut.

Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde:

Område helt i øst som ligger utenfor eksisterende reguleringsplan for Frøya sykehjem er en eldre bebyggelsesplan fra 1982. Denne er ikke digitalisert og ligger ikke i planregisteret. Område er nå tatt inn i planforslaget for å få en planavklaring.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 02.11.2017 sak 128/17. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2017 – 31.12. 2017.

Innsigelser

I forbindelse med det offentlige ettersyn kom det innsigelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag på tre forhold:

1. Manglende støyberegninger og ev. nødvendige avbøtende tiltak innarbeidet i planen.
2. Ingen bestemmelse med minimumskrav til utnyttingsgrad for ny boligbebyggelse B1 – B3.
3. Jordbruksareal som i opprinnelig planforslag var regulert til boligformål.

Planforslaget slik det foreligger til denne behandlingen er endret, og rådmannen vurderer vilkårene til å være imøtekommet. Endringene er tatt inn planforslag som ble vedtatt framlagt for andre gangs behandling og offentlig ettersyn av Hovedutvalget for forvaltning den 19.04.18.

Andregangs behandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 48/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å legge planen ut på ny høring og offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden fra 19.04.18 til 05.06.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fire uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 31.05.18 En av innsigelsene var knyttet til minimum utnyttingsgrad for de enkelte byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1-B3). Dette er nå gjort i form av at også en minimum % BYA er tatt inn i bestemmelsene. Bestemmelsen sikrer imidlertid ikke at arealene bebygges med et minimum antall boenheter. Landbruksavdelingen gir derfor et faglig råd	Rådmannen har innarbeidet minimumskrav til utnyttelsesgrad for områdene i B1- B3. Rådmannen anser dette som tilstrekkelig. Eventuelle krav til minimum antall boenheter vil legge grunnlag for annen boligstruktur i området, samtidig som det vil legge større press på eksisterende infrastruktur i området. For å beholde strøkskarakter og

<p>om at det tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene innenfor disse områdene.</p> <p><u>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</u> Det bør tas inn minimumskrav til antall boenheter i bestemmelsene innenfor byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1-B3).</p>	<p>bebyggelsesstruktur ønsker rådmannen at man ikke innarbeider krav til antall boenheter, men forholder seg til en større utnyttelsesgrad enn hva gjeldende reguleringsplan for området legger opp til. Dette vil gi en større fleksibilitet for området</p>
<p>Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 15.05.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. For å imøtekomme enkelte av merknadene fra 1. høring er det gjort endringer slik at planen nå sendes på ny høring/offentlig ettersyn. Trøndelag Fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planen. 2. Når det gjelder forholdet til fv. 714 viser vi til uttalelsen fra Statens vegvesen datert 27.04.2018 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, ingen merknader. 2. Ok, se kommentar til Statens vegvesens kommentarer.
<p>Statens vegvesen, brev datert 27.04.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statens vegvesen stilte som faglig råd ved forrige gangs høring at den regulerte gang- og sykkelvegen inn mot Sistranda måtte bygges før kommunen tillot flere boliger her. Frøya kommune har kommentert dette i behandlingen av saken, og mener et slikt rekkefølgekrav ikke er et rimelig krav her på grunn av den beskjedne mengden utbygging. Statens vegvesen kan godta dette argumentet. 2. På plankartet er eksisterende avkjørsler og kryss tegnet inn med siktsoner som starter i gang- og sykkelvegen. Sikt i avkjørsler som krysser gang- og sykkelveg skal måles fra 3 meter fra gang- og sykkelvegen. I kryss med gang- og sykkelveg der syklende har vikeplikt for bilistene, skal sikt til gang- og sykkelveg måles 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ok, tidligere merknad er imøtekommet. 2. Sikttrianter tegnes i henhold til N100 og plankart endres for krysset mellom Kvernhusvegen og Fv. 714, slik at det stemmer med dagens situasjon.

<p>fra 20 meter fra midten av gang- og sykkelvegen. I krysset mellom fv. 714 og Nordhammarveien er sikttrekanten på samme måte som i avkjørselen lengre nord tegnet inn for nært gang- og sykkelvegen. Dette må rettes opp før planen vedtas. Krysset mellom fv. 714 og Kvernhusvegen er tegnet med en annen fasong enn det krysset har i virkeligheten. Med mindre Frøya kommune har tenkt å endre dette krysset i henhold til reguleringsplanen, må dette tegnes om før planen vedtas.</p> <p><u>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</u> Sikttrekanter bør tegnes inn i henhold til N100, av hensyn til trafiksikkerheten Med mindre Frøya kommune har planer om å bygge om krysset mellom fv. 714 og Kvernhusvegen, bør plankartet endres slik at krysset beskriver dagens situasjon.</p>	
<p>Leif Inge Nordhammer, brev datert 01.06.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har bedt om at området som ligger mellom gnr 10, bnr 233 og gnr 10, bnr 78, ble regulert til boligformål. Arealet er såpass begrenset i størrelse og er neppe særlig egnet til landbruksareal. Ber om ny vurdering av dette og at dette arealet kan brukes til boligformål. Ber om at ovennevnte areal erstatter areal nedenfor Nordhammerveien, som nå er ute av planen. 2. Fortau langs Nordhammerveien er for en stor del er tenkt lagt over min eiendom. Er noe forundret over at all den tid Frøya kommune/Fylkeskommunen sliter ned å realisere gang- og sykkelveier og fortau i trafikkerte områder på Frøya, så legger man opp til å bygge fortau på en blindvei. Veien opp til omsorgsboligene kan i dag nås av gang- og sykkelvei via Sykehjemmet, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmannen har valgt å imøtekomme Fylkesmannens merknader fra forrige høringsrunde, da det var fremmet innsigelse til omdisponering av arealet mellom gnr. 10, bnr. 233 og gnr. 10, bnr. 78. For område nedenfor Nordhammerveien er dette også tatt ut grunnet innsigelse fra Fylkesmannen. Områdene beholdes som LNF. 2. Rådmann har regulert inn fortau for å kunne ivareta trafiksikkerheten for gående i område. Fortau er innregulert med tanke på eventuelle flere boenheter i område, og muligheten for opparbeidelse av boliger på dagens sykehjem. Dette vil medføre økt trafikk langs veien og behov for et trygt tilbyd for gående og syklende.

<p>og det virker som sløsing med penger og bygge fortau opp til 5 eneboliger og i en blindvei.</p> <p>3. Bygging av fortau/gangvei vil føre til en betydelig inngripen på eiendommen 10/233, som vil få fortau/gang/sykkelvei ca. 4-5 m fra trappen inn til huset. Bygging vil også medføre rivning av deler av støttemur mot hage. Er sterkt imot dette forslaget i reguleringsplanen, og ber om fornyet vurdering av dette av rette instans.</p>	<p>3. Fortau er bevist lagt på en side av veien for å unngå for mange krysninger av veien for gående og syklende. Fortau slik det er foreslått er også med tanke på mulig boligbebyggelse på dagens sykehjemstomt. Vedrørende hvilke tiltak som eventuelt som må utføres på eiendom gnr. 10, bnr. 233 vil måtte tas med grunneier ved opparbeidelse av fortau. Rådmannen har jobbet med å komme fram til en fortausløsning og trase, som ivaretar de ulike grunneierne langs med veien, men som også ivaretar trafikksikkerheten for gående/syklende på en god måte.</p>
--	--

Endringer etter andregangsbehandling

Det er foretatt små justeringer etter den nye høringen og offentlig ettersyn. Det er tegnet inn siktretkanter i henhold til N100 og plankart er endret for krysset mellom Kvernhusvegen og Fv. 714, slik at det stemmer med dagens situasjon.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen i Trøndelag. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg nr. 6) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. To runder med høringer og offentlig ettersyn har vært med på å kvalitetssikre planforslaget i stor grad. Planforslag følger opp rammene, bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel på en tilfredsstillende måte.

Ved andre gangs offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet en del merknader. Merknadene er svart ut gjennom dette saksframlegget.

Planforslag vil medføre noen endringer for eksisterende bebyggelse og spesielt for de som får veg og regulert fortau på egen eiendom. Trafikksikkerhetsmessig er det fornuftig å regulere et fortau langs vegnettet da det i framtiden kan bli behov for å bygge ut et vegnett som ivaretar myke trafikanter i større grad.

Atkomstforholdene for kjørende og gående anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse og plassering.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning fra Statens vegvesen er svart ut i saksframlegg.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

- 1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhammaren boligområde (planid: 1620201507), som vist på plankart datert 08.02.18, planbestemmelser 15.03.2018 og planbeskrivelse datert 08.03.18.*
- 2. De delene av reguleringsplanen for Frøya sykeheim 1620200602, vedtatt 05.06.79, som reguleringsplan for Nordhammaren boligområde omfatter oppheves. Dette gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor samme område.*

Forhold til overordna planverk:

- *Hammervolden boligfelt (planid: 1620200401).*
- *Hammeren (planid: 1620200911).*
- *Kommuneplanens arealdel (planid: 1620200803).*
- *Frøya sykeheim (planid: 1620200602).*
- *Bebyggelsesplan Nordhammeren boligområde.*

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp fram til og i planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 17/2320

Arkiv: PLAN 1620201706

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

GNR 64 BNR 17 DETALJREGULERING - HANNE DAAES HUS

Vedtak:

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Hanne Daaes hus (planid: 1620201706), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.09.18.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.09.18
2. Planbestemmelser, datert 10.09.18
3. Planbeskrivelse, datert 10.09.18
4. Merknader med kommentarer
5. Merknader samlet

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte, datert
2. Varslingsbrev med varslingsliste
3. Merknader til varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Planforslaget

Norgeshus AS har på vegne av tiltakshaver Sula Eiendom AS utarbeides forslag til reguleringsplan for Hanne Daaes hus på eiendommen gnr/bnr 64/17. Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune 06.11.2017.

Hensikt med regulering

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av maksimalt 5 boenheter, samt galleri.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet har beliggenhet på Sula og omfatter den gamle sykestuen fra 1948. Bygningen ble brukt som sykehjem frem til år 2000. Eiendommen står ubrukt i dag.

Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke.

Forhold til overordnede planer

Området er uregulert og er i kommuneplan for Frøya avsatt til offentlig tjenesteyting.

Planforslaget avviker til dels fra kommuneplanens arealdel. Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende kommuneplan:

- Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting, der det er planlagt maksimalt 5 nye boliger, samt et galleri.

Planområdet grenser til eksisterende boligområder og omregulering til kombinert formål tjenesteyting/bolig anses ikke som problematisk. Det er i tillegg kort vei til dagligvarehandel.

Det er satt krav til lekearealer og parkering i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Maksimal mønehøyde er satt til 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg stilt krav til estetisk utforming av bebyggelsen.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 24.05.2018 sak 84/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 30.05.2018 – 13.07. 2018.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 30.05.18 til 13.07.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, Datert 09.07.18 Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget	Ok, ingen merknader.
Statens vegvesen, Datert 03.09.18 Det er et galleri på Sula, så vi har ingen trafikkfaglige merknader.	Ok, ingen merknader.
Trøndelag Fylkeskommune, Datert 25.06.18 1. Hensikt med planen var i utgangspunktet etablering av maksimalt 5 boenheter, samt galleri. Tiltakshaver har klargjort i oppstartsmøte 06.11.2017 at det ikke lengre er snakk om leiligheter, men kun en enebolig og kunstgalleri.	1. Det er i planforslaget åpnet for fem boenheter innenfor planområde. Boenhetene er i hovedsak tenkt opparbeidet innenfor eksisterende bygningsmasse. Angitte utnyttelsesgrad i planforslaget legger en del begrensninger for hva som er

<p>Tilbygg til hoveddel skal rives og ny enebolig oppføres i sammenheng med eksisterende. Reguleringsformålet er bolig og privat tjenesteyting.</p> <p>2. Trøndelag fylkeskommune er positiv til ny bruk av bygningsmassen. Det er stilt krav til estetisk utforming av bebyggelsen. Maksimal mønehøyde er satt til 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. %-BYA = 30 %.</p> <p>3. Ut fra overnevnte har ikke Trøndelag fylkeskommune avgjørende merknader til planen. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner 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.</p>	<p>mulig å opparbeide av ny bygningsmasse innenfor planområde. Det er i hovedsak tenkt at tilbygg/enebolig skal rives og oppføres i samsvar med eksisterende bygningsmasse (sykestua). Det er lagt inn byggegrense langs med eksisterende bygg.</p> <p>2. Krav til utforming er stilt med tanke på eksisterende bygg (sykestua) og til dels øvrig bebyggelse på Sula. Det åpnes ikke for byggehøyder høyere enn eksisterende bygg.</p> <p>3. Innarbeidet bestemmelse (§ 3.2) med hensyn til kulturminner og den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>
--	---

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Endringer etter første- gangs behandling

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn.

Byggegrense: Det er lagt inn byggegrense langs med eksisterende bygg slik at man begrenser nye tiltak i planområde som ikke omfatter eksisterende bebyggelse. Dette er i tråd med tilbakemelding fra Trøndelag Fylkeskommune og tiltakshavers intensjoner.

Veg: Det er angitt eierform på kjøreveg inn i område. Det er i tillegg regulert inn veibit til vanntank, som inngår i planområde.

Planbeskrivelse og planbestemmelser: Planbeskrivelse 4.4 og planbestemmelse § 2 er revidert etter de endringer som er foretatt, og etter høring og offentlig ettersyn. Ellers er planbeskrivelsen justert/endret i henhold til endringene som er gjort i plankart og bestemmelser.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er foretatt noen justeringer for avklare eierforhold mellom det private og offentlige på veiareal.

Planforslaget følger opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for Frøya. Plan avviker fra kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til tjenesteyting. Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting. Planområdet ligger i et bolig/fritidsområde, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Bygg i planområdet skal innordne seg øvrig omkringliggende bebyggelse. Det er lagt inn bestemmelser vedrørende takkonstruksjon og at bygg skal ha helhetlig uttrykk i for og farger. Slik rådmannen vurderer det så vil ikke planlagt bebyggelse bryte vesentlig med øvrig bebyggelse.

Det er innkommet få merknader til planforslaget. I hovedsak er det Trøndelag Fylkeskommune som har bemerket viktigheten av å sørge for at område opprettholder sitt særpreget. Dette er ivare tatt i planforslaget og ytterligere ny bebyggelse er begrenset ved at det er lagt inn bygggrense. Framlagte forslag til planbestemmelser ivaretar for øvrig hensyn til eksisterende bebyggelse.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Hanne Daaes hus (planid: 1620201706), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.09.18.

Forhold til overordna planverk:

I kommuneplanens areadel avsatt til tjenesteyting

Økonomiske konsekvenser:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 17/3195

Arkiv: PLAN 1620201705

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

DETALJREGULERINGSPLAN - BEKKEN MORGENDAGENS OMSORG

Vedtak:

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Bekken (planid: 1620201705), som vist på plankart datert 12.09.18, planbestemmelser 07.09.2018 og planbeskrivelse datert 13.09.18.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 12.09.18
2. Planbestemmelser, datert 07.09.18
3. Planbeskrivelse, datert 13.09.18
4. ROS- analyse, datert 22.03.18, revidert 12.09.18
5. Trafikknotat, datert 18.04.18
6. VA- skisse del 1, datert 11.09.18
7. VA- skisse del 2, datert 11.09.18
8. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
9. Innkomne merknader

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planbeskrivelse, datert 02.05.2018
2. Planbestemmelser, datert 30.04.2018
3. Plankart, datert 30.04.2018
4. ROS-analyse, datert 22.03.2018
5. Innkomne merknader til varsel om oppstart
6. Overordnet VA-plan
7. Illustrasjonsskisse
8. Sjekkliste Naturmangfoldloven
9. Trafikknotat
10. Møtereferat oppstartsmøte
11. Kunngjøringsannonse

Saksopplysninger:

Planforslaget

Rambøll har på vegne av Frøya kommune utarbeidet forslag til reguleringsplan for Bekken, på eiendommene 20/3, 20/7, 21/258, 20/30, 20/35, 20/21, 20/2, 20/9, 20/11, 20/4 og 20/5.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for omsorgsboliger, sykehjem og aldersboliger på området Bekken på Sistranda i Frøya kommune. Rambøll gjennomførte i 2017 en vurdering av tre ulike alternativer for lokalisering av helsehus på Frøya. Det er Rådhusomtå, Beinskardet øst og Beinskardet vest. Det er bevist at alle tre tomtene har tilstrekkelig areal for utbygging av helsehus. Det ble politisk besluttet at Beinskardet øst (heretter Bekken) vil være den beste plassen for Frøya kommune.

I tillegg til dette legger planen også til rette for ytterligere offentlig tjenesteyting på nordsiden av Myran.

Forhold til overordnede planer

Kommunedelplan for Sistranda er gjeldende for området. Området er her avsatt til LNF-formål. Frøya kommune er inne i prosessen med rullering av kommunedelplan for Sistranda. Kommunedelplanen avsetter da planområdet til offentlig tjenesteyting og bolig.

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrket areal på om lag 24 dekar, medregnet to områder som ikke blir omdisponert, men som anses å være for små for å bli drevet for seg selv.

Krav og bestemmelser satt i forslag til kommunedelplan for Sistranda følges opp i planforslag for Bekken (1620201705).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 08.05.2018 sak 80/18. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 18.07.2018 – 01.09. 2018.

Innsigelser

Det er ikke fremsatt innsigelser til planforslag for Bekken (planid: 1620201705).

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden fra 18.07.18 til 01.09.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 28.08.18	
1. Fylkesmannen vurderer forslaget til planbestemmelser om rekkefølge for utbygging, ivaretagelse av jordbruksdrift så lenge som mulig, samt sikring/ivaretagelse av matjorda,	1. Tas til orientering 2. § 4.1 pkt.a), d) og e) regulerer parkeringen i området, i tillegg til de avsatte områdene for parkering på plankartet. Pkt. a) sikrer at man kan

<p>til å være i tråd med de bestemmelsene som ligger i forslag til kommunedelplan for Sistranda. I tillegg er vi ut fra SPR-BATP og Nasjonal jordvernstrategi opptatt av at området sikres en langsiktig, god og arealeffektiv utnytting. Vi slutter oss derfor til Klima og miljø sine råd vedrørende parkering og utnytting.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Som nevnt i vår forhåndsuttalelse er det viktig at det sikres en høy utnytting av arealene. I et sentralt beliggende område som Bekken bør det etter vår vurdering stilles krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes ved parkering under bakken, og at det samtidig stilles maksimumskrav til hvor store areal som skal benyttes til parkering på bakkenivå. Dersom dette ikke tas inn i planen vil etter vår erfaring konsekvensene bli store, asfalterte flater som båndlegges i forhold til annen arealbruk. 3. Angående støy er det positivt at det i planen foreslås parkeringsareal i området ned mot fv. 714, det området som er mest støyutsatt. Det bør samtidig vurderes behov for støyreducerende tiltak i dette området for å skjerme hele planområdet for støy ved en framtidig økning av trafikken på hovedveien. 4. Planen legger til rette for helsehus og omsorgsboliger. Samlokalisering gir driftsmessige fordeler og vil være et bidrag for å opprettholde bærekraftige tjenester i årene som kommer. For øvrig ingen merknader til arealbruken og planlagt utforming. 5. Det foreligger en enkel ROS-analyse i planforslaget. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til kilder og gjennomførte undersøkelser der dette er aktuelt. Dette ville styrket analysen. Vi minner om at analysen skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til 	<p>etablere parkering for tjenestebiler knyttet til hjemmetjenesten et annet sted enn på de avsatte områdene. På grunn av omstrukturering i tilbudet og organisasjonen på Frøya, vil det i en mellomfase trolig være behov for mer parkering enn det som er avsatt til rene parkeringsformål. Dette gjelder i maks situasjoner hvor både de som går av vakt og de som kommer på vakt må ha parkering samtidig. Pkt e) sikrer dette og vil være i en overgangsfase eller frem til kommunen skal bygge ut dette området slik det er regulert. Å regulere parkering under bakken, basert på makstimen anser vi som uhensiktsmessig og svært fordyrende for prosjektet. Når det er sagt ønsker også Frøya kommune å oppfordre og legge til rette for at arbeidstakere kan reise på miljøvennlige måter.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Byggegrensen er flyttet slik at det nå er 60 meter mellom denne om fv. 714. Det vurderes at støysituasjonen vil være tilfredsstillende for det bebyggbare området, også i fremtiden. Dagens ÅDT er 1940, ved en dobling av denne vil dB øke med 3. Dersom man legger til grunn en økning på 10% av dagens ÅDT, vil trolig antall dB øke med 0,5. Dette vurderes å være moderat økning og ikke være grunnlag for krav om støyreducerende tiltak. 4. Tas til orientering 5. ROS-analysen er oppdatert med sjekklister som er kommentert, iht. tidligere veileder fra DSB. Dette synliggjør bedre de vurderingene som er gjort i planfasen, samt hvordan ulike momenter er sikret i planmaterialet.
--	---

<p>utbyggingsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3. Klima, havnivåstigning, grunnforhold, ulykker i byggeperioden og skog- og lyngbrann kan være eksempler på uønskede hendelser som bør vurderes, uten at Fylkesmannen nærmere kjenner til sannsynligheten for slike farer i området.</p>	
<p>Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 03.06.2018</p> <p>Det må tas arealbruksmessige hensyn i tilknytning til det registrerte kulturminnet innenfor foreslått reguleringsgrense. Slik fylkeskommunen vurderer saken er det to mulige handlingsalternativer. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til hensynssone d) i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdet kan graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Avhengig av hvilket alternativ som er mest hensiktsmessig må det knyttes bestemmelser til arealbruken i reguleringsplanen som vist nedenfor.</p> <p>1: Det må tas arealbruksmessige hensyn til det automatisk fredete kulturminnet som finnes innenfor planområdet. Dette gjøres gjennom å regulere selve kulturminnene og sikringssonen til hensynssone d), båndlagt i henhold til kulturminneloven.</p> <p>2: De påviste kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4 og det er forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner, kulturminnelovens § 3. Imidlertid foreligger det anledning til å søke om dispensasjon fra fredningsbestemmelsen. En eventuell reguleringsplan er å regne som en søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8: <i>Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner.</i> Av kulturminnelovens § 8.4 ledd fremgår det at forholdet til automatisk fredete kulturminner forutsettes avklart i gjennom behandling av reguleringsplanen og kan ikke utsettes til senere.</p>	<p>Kulturminnet er hensyntatt i plankartet og sikret med båndleggingssone og hensynssone for kulturminne. Det er vurdert at planlagt utbygging ikke vil komme i konflikt med kulturminnet og at alternativ 2 ikke er nødvendig. Bestemmelse §7.2 og § 9.4 er innarbeidet for å sikre kulturminnet.</p>

<p>Statens vegvesen, brev datert 30.08.2018</p> <p>Statens vegvesen anbefaler, i tråd med trafikkrapporten, at hovedveg opparbeides med fortau hele vegen fra fylkesveg 714. Kryss med fv. 714 skal opparbeides iht. våre bestemmelser, dette inkluderer også gang- og sykkelvegens krysningspunkt. Ut over dette har vi ingen merknader til reguleringsplanen</p>	<p>Frisiktlinjer og hensynssone frisikt er innarbeidet for kyssing Myran/GS-veg langs fv.714. Frisikt for kjørende fra Myran inn mot fv.714 kommer utenfor planområdet på plankartet, iht. N100.</p>
---	--

Endringer etter andregangsbehandling

Det er foretatt justeringer og endringer i planforslaget etter offentlig høring- og ettersyn.

ROS- analyse er justert, og flere tema er vurdert og tatt inn. Planbeskrivelsen er også justert og oppdatert i henhold til vurderinger i ROS- analyse.

Det er tatt inn hensynssone i henhold til Trøndelag Fylkeskommune sin tilbakemelding etter arkeologiske registreringer. Kulturminnet er hensyntatt i plankartet og sikret med båndleggingssone og hensynssone for kulturminne.

Det er lagt inn frisiktslinjer og hensynssone frisikt er innarbeidet for kyssing Myran/GS-veg langs fv.714, i henhold til Statens vegvesen sin tilbakemelding.

Det er foretatt justeringer av planbestemmelse §§ 4.1.b, 5.1 og 9.2. Det videre foretatt karttekniske justeringer.

Planbeskrivelse er justert og oppdatert etter offentlig høring og ettersyn, og i henhold til de øvrige endringer gjort i planforslag for Bekken (planid: 1620201705).

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Forslag til detaljreguleringsplan for Bekken ivaretar de krav og forbehold som er satt gjennom forslag til kommunedelplan for Sistranda.

Det er satt rekkefølgekrav som skal ivareta hensyn til landbruk, trafiksikkerhet og sikre opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.

Rådmannen har stilt krav om flytting av matjord til andre egnede steder før det tillates oppført bygg og annen aktivitet på område. Videre er planområde det delt inn i flere delområder, som sikrer videre landbruksdrift fram til byggestart. Krav fra Fylkesmannen, og krav i forslag til kommunedelplan for Sistranda er dermed fulgt opp.

Framlagte planforslag sikrer en god trafikkisikkerløsning for både kjørende og gående i, og gjennom område. Nytt helsehus på Bekken vil øke ÅDT med 300 kjt/døgn, og det har derfor vært viktig å sikre gode trafikkisikre forhold i område. Det er videre igangsatt planlegging av fortau fra rådhusgata til internatet med snarvei ned til Bekken. Rådmannen jobber her med ulike alternativ.

Det er ikke framsatt vilkår for egengodkjenning av sektormyndigheter. Faglig tilrådning og merknader fra sektormyndigheter er svart ut i saksframlegg og i hovedsak innarbeidet i fremlagte planforslag.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Bekken (planid: 1620201705), som vist på plankart datert 12.09.18, planbestemmelser 07.09.2018 og planbeskrivelse datert 13.09.18.

Forhold til overordna planverk:

LNF i kommunedelplan for Sistranda (1620200903)

Tjenesteyting- Framtidig (16020158)

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil kunne medføre kostnader tilknyttet framføring av vann og avløp og vei fram til, og i planområde. Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA og samferdselsanlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2295

Arkiv: GNR 45/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 45 BNR 3 DISPENSASJON FOR FRADELING AV EIENDOM, LNF

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for fradeling av gnr. 45, bnr 4, som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 07.12.2017
2. Vedlegg til dispensasjonssøknad
3. Situasjonsplan
4. Kartutsnitt
5. Ortofoto 1:2500
6. Oversiktskart med plassering av tiltak 1:10000
7. Oversiktskart over Frøya med markert tiltak

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon for fradeling av fritidstomt på gnr. 45, bnr. 4.

Det er i dispensasjonssøknaden søkt om fradeling på gnr. 45, bnr. 3, men dette har blitt endret i ettertid grunnet plassering av tomt. Se vedlegg 2.

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 kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens 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 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

Ønsket fradeling ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Det er jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 ikke tillatt med annet tiltak enn det som kan kyttes til stedbunden næring. Bestemmelsen har som formål å forvalte arealressursene på en langsiktig, helhetlig og bærekraftig måte. Det skal også tas hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, og påse at områder av denne kategorien ikke blir privatisert, eller ytterligere privatisert.

Vilkår I

Som første vilkår i pbl. § 19-2 kan ikke ett tiltak tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Som nevnt over ligger tiltaket innenfor ett område som er avsatt til LNF. Dette er områder som det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging.

Det er ikke jordbruksproduksjon på omsøkt eiendom, og saken er jordlovsbehandlet av landbrukstjenesten i kommunen etter jordlov.

Området er ikke kjent som et område av natur- og fritidsinteresse, og det er vurdert at tiltaket ikke vil bidra til privatisering av områder av allmenne interesser.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker har kommet med følgende begrunnelse for fradeling i søknaden:

Grunner for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

1. Tomten som er omsøkt består i hovedsak av berg og meget grunn mark, og har ingen landbruksmessig verdi.
2. Omsøkt tomt ligger like inntil veien som fører til det gamle hjemmevernslageret.
3. Omsøkt tomt ligger nær hovedvei.
4. Det er fritidsbebyggelse i nærområdene.
5. Det ligger til grunn en historisk tinglyst heftelse fra 1984 som ønskes løst.
6. Omsøkt tomt ble plassert i terrenget, etter befaring, av tidligere landbrukssjef Trygve Fjærli, tidligere grunneier Fred Sørdal og rettighetshaver Gerd Vågø.
7. Det ble søkt dispensasjon for samme tomt i 2008, og dispensasjonsvedtaket ble gitt 14.02.2011. (SAK 27/11). Arkivsaknr. 08/899. Godkjent kartskisse datert 31.05.2011. Det ble da søkt av tidligere eier av eiendommen, Fred Sørdal.

Vilkår II

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.

Forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver er ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må kunne dokumenteres at en dispensasjon også vil gagne samfunnet på en betydningsfull måte, jf. prop. 149 L (2015-2016).

Rådmannen vurderer at det ikke ligger noen klare fordeler for dispensasjon i denne saken. Dette begrunnes med at privatrettslige avtaler som tinglyste heftelser på eiendom eller at fradelingen av eiendom er ett ledd i ett arveoppgjør ikke kan tillegges særlig vekt i vektig av fordeler og ulemper.

Videre er det ønskelig at man styrer utbygging av fritidsboliger og boliger til områder avsatt dette i kommuneplanens arealdel, eller til områder regulert til dette gjennom reguleringsplan.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for fradeling som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/871

Arkiv: GNR 55/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1000
3. Ortofoto 1:5000
4. Nabovarsel
5. Oversiktskart
6. Tillegsinformasjon 06.09.2018
7. Bilag 1 - Fasader
8. Bilag 2 - Høyde

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metetersbetlet fra sjø. Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbyggelse ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbygget og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

Saken har vært opp til politisk behandling i Hovedutvalg for forvaltning 09.08.2018 som sak 112/18, og 23.08.2018 som sak 124/18. Saken har begge gangene blitt vedtatt sendt tilbake til administrasjon, da søknaden manglet nabovarsling, og ikke kunne behandles.

Mottatt naboliste mottatt 29.08.2018 ligger vedlagt som vedlegg nr. 4.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3.

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

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

Det ble i forbindelse med en befarings i området gjennomført en besiktelse av omsøkt tomt den 07.09.2018 på gnr. 55, bnr. 3.

Besiktigelsen ble gjort på fordi man ønsket å se på forholdene på stedet i hht. plassering i høyden, silhuett o.l.

Det ble under besiktigelsen observert at omsøkt område i dag blir brukt til beite for dyr, som i tråd med planformål, i hht. tradisjonell drift tilknyttet landbruk. Dette blir av rådmannen vurdert som at området fortsatt har en verdi i forhold til landbruksdrift.

Videre vurderer rådmannen etter besiktigelsen at tiltaket vil medføre store inngrep i terrenget og at tiltaket vil bli svært synlig med tanke på plassering i terreng og høyde.

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen 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 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.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd. Tiltaket vil også ligge en del høyere i terrenget (ca. kote 20) enn eksisterende bygg i nærheten.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk.

Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

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.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. §1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

Vilkår II

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 reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med	Tatt til følge

	<p>bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvise tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt</p>	
Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>	Tatt til følge

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Klungervika §§ 3.1. – 3.3.

Plan- og bygningsloven § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/871

Arkiv: GNR 55/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 55, bnr. 3, som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 27.03.2018
2. Ortofoto 1:1.000
3. Ortofoto 1:5.000

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra regulerings plan for å sette opp bolig i ett område regulert til jord- og skogbruk på gnr. 55, bnr. 3. Det er reguleringsplanen Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) som er gjeldende for området. Tiltaket ligger også innenfor 100-metetersbetlet fra sjø. Videre består planområdet av områder til forretning, naust og bolig. Samt småbåthavn og trafikkområde i sjø.

Området består av spredt bebyggelse, samt utbyggelse ved sjøkanten. Områdene rundt består av LNF med spredt boligutbyggelse og områder for naust i tillegg til LNF-områder.

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

Det søker fradeling og oppføring av bolig på en landbrukseiendom. Området består av jorddekt fastmark.

Området er i reguleringsplan regulert til landbruksområde. Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 3. tillatt med tiltak tilknyttet tradisjonell drift i landbruk. Det er i området kun tiltatt med nye bygninger tilknyttet landbruksdrift jf. §§ 3.1. – 3.3. Bestemmelsen i reguleringsplanen har som formål å forvalte områder av jord- og skogbruksinteresse, samt legge til rette for tradisjonelt landbruksdrift.

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen 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 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.

Videre er det rådmannens vurdering at boligutbygging bør styres til områder som avsatt dette formålet i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer terskelen for gi dispensasjon i saker som omfattes av landbruksområder og pbl. § 1-8 kombinert må være svært høy.

Omsøkt tiltak ligger i et område med spredt boligutbygging og hvor det er en del bebyggelse i strandsonen. Rådmannen vurderer at områdene sør – sør-vest for omsøkt tiltak allerede er sterkt privatisert. Dette gjelder derimot ikke for området mot øst, der det ikke er noe utbygging. Rådmannen vurderer derfor at et tiltak vil bidra til privatisering av andre deler av området som ikke utbygd.

I følge kart vedlagt i søknaden vil tiltaket ligge på ca. kote 20. Derved vil tiltaket ligge høyere i terrenget enn andre bygg i området. Tiltakets plassering og høyde vil trolig skape siluett, og vil gi store inngrep i terrenget som vil være godt synlig.

Søker opplyser i søknaden at det ikke er mulig å bruke arealene i henhold til planformålet i reguleringsplanen. Dette grunngis at områdene ikke er og ikke vil bli egnet til jord- og skogbruk. Det er av rådmannens vurdering at det ikke er heldig at man tar i bruk regulerte områder til annet formål enn det som er vedtatt i reguleringsplanen fordi at områdene nå ikke anses som egnet til det aktuelle formålet. Dersom et område innenfor avgrensingen for reguleringsplanen ikke lenger er egnet til det regulerte formål, bør man gjøre en revidering av det aktuelle området i reguleringsplanen fremfor å åpne for andre formål eller å gi dispensasjon fra planformålet.

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.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til privatisering av område regulert til landbruk, natur- og fritidsområder og områder i strandsonen, jf. § 1-8. Tiltaket vil også få en uheldig beliggenhet høyt i terrenget, og veifremføring og etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer rådmannen at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at lovens formålsbestemmelse (pbl. §1-1) blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Søker ønsker seg til området grunnet familie og tilknytning til området. Videre argumenter for dispensasjon:

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.
- Begrensede inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

Vilkår II

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 reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

Tiltaket er varslet. Saken er sendt på høring hos sektormyndighetene for uttalelse. Følgende merknader er kommet inn til saken:

Navn	Merknad	Kommentar fra rådmann
Trøndelag fylkeskommune	Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (jf. pbl. § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Vi viser til Stortingsmelding nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvise tiltak. En veiframføring samt etablering av byggegrunn vil medføre store terrenginngrep. Omsøkte tomt er foreslått lagt høyt i terrenget og vil trolig danne silhuett og slik endre landskapets karakter vesentlig. Boligutbygging bør styres til områder som avsatt til formålet gjennom kommuneplan eller reguleringsplan. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt	Tatt til følge
Fylkesmannen i Trøndelag	Som omtalt i Frøya kommunes vurderinger vil omsøkte lokalisering kunne bidra til en privatisering av arealene inn mot vågen øst for eiendommen. Med bakgrunn i hensynet til landskap, SPR-BATP og at boligen kan bidra til en privatisering av et areal	Tatt til følge

	som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.	
--	---	--

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det *ikke* gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102), §§ 3.1. – 3.3
Plan- og bygningsloven, § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/914

Arkiv: GNR 48/7

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 48 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL OG PBL. § 1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for rivning av bod og oppføring anneks på gnr. 48, bnr. 7, som omsøkt, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Det settes som vilkår at anneks ikke må oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod, jf. pbl. § 19-2, første ledd.

Det gis ikke dispensasjon for oppføring av markterrasse og opparbeidelse av uteområde som omsøkt.

Dersom tiltaket ikke er igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, datert 07.03.2018
2. Uttalelse fylkesmannen
3. Uttalelse fylkeskommunen
4. Oversiktskart med visning av omsøkt tiltak, målestokk 1:10.000

Saksopplysninger:

Kystplan AS heretter kalt søker, er engasjert av Eivind Rindal, heretter kalt tiltakshaver, vedr. dispensasjonssøknad for tiltak på gnr. 48, bnr. 7.

Søknaden gjelder rivning av eksisterende bod, og oppføring av anneks, samt opparbeidelse av uteområde.

Tiltakene ligger i ett område som av kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område, med tilhørende bestemmelser jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1. I tillegg ligger tiltaket i strandsonen innenfor 100-metersbeltet mot sjø, med generelt bygge- og deleforbud jf. pbl. § 1-8.

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.

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

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

	Merknad	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag	Viktig at det ikke åpnes for nye tiltak mellom dagens bygninger og strandlinje. Ingen merknad til rivning av uthus, og oppføring av annekst under forutsetning av at dette ikke medfører inngrep nærmere sjøen enn dagens uthus. For å unngå nye inngrep ned mot strandlinja og for å hindre privatisering av	Tatt til etterretning.

	området tilrådes det at det ikke gis dispensasjon for opparbeiding av uteområdet som omsøkt.	
Trøndelag fylkeskommune	Ingen merknader	Tatt til orientering

Vilkår I

Saken gjelder dispensasjon fra planformål avsatt i kommuneplanens arealdel, LNF-formål i hht. Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.2 og bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1 avsnitt fem åpner imidlertid for at det kan tillates tiltak annet enn tiltak tilknyttet stedbunden næring på bebygde fritidstomter ved følgende tilfeller:

I. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m². Det legges som forutsetning at dersom tiltak skal kunne tillates at det oppfyller de krav/bestemmelser i avsnitt 2-9 i denne lov:

Sjette avsnitt: *«Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.»*

Sjuende avsnitt: *«Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.»*

I innsendt materiell fra søker inneholder ikke planskisser eller situasjonsplan noen målt avstand til eksisterende hytte. Ut i fra utsnitt av situasjonsplan, fig. 4 i dispensasjonssøknaden, og nåværende bebyggelse på eiendommen har administrasjonen målt avstanden til å være 7 meter mellom omsøkt anneks og fritidsbolig.

Anneks blir i kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1 femte avsnitt omtalt som: *«enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus som kan innredes for overnatting»*. Som så kommer frem av byggesakspapirer er anneks tenkt med oppholdsrom, soverom og bad, og kan ikke sees på som enkel bod/bygning, men heller en separat boenhet.

I den grad tiltaket ikke ligger innenfor de rammer som er satt i sjette og sjuende avsnitt er det ikke nødvendig å vurdere om tiltaket kan godkjennes uten dispensasjonsbehandling fra kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1.

Videre gjelder saken en dispensasjon fra bygge- og deleforbudet langs sjø- og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd.

Pbl. § 1-8 tredje- og fjerde ledd åpner imidlertid for at kommunen kan gjøre unntak fra hovedregelen og godkjenne tiltak i strandsonen ved to tilfeller:

I. Forbudet etter annet ledd gjelder ikke der det i kommuneplanens arealdel, eller reguleringsplanen er fastsatt byggegrense mot sjø, jf. §§ 11-9 og 12-7 nr. 2.

- II. Forbudet gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

Det er i denne saken klart at dette ikke gjelder tiltak tilknyttet stedbunden næring, ei heller av andre nødvendige bygg. Det er heller ikke nedsatt noe byggegrense innenfor dette planformålet i kommuneplanens arealdel, rådmannen anser det derfor ikke nødvendig å vurdere om tiltaket kan godkjennes i hht. pbl. § 1-8 tredje- og fjerde ledd.

I første omgang vil det her bli en vurdering av om tiltaket innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens § 4.4.1 og pbl. § 1-8. jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Bestemmelse i kommuneplanen § 4.1.1. gjelder for områder avsatt til LNF-formål, tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Bestemmelsen skal forvalte kommunens arealressurser på forsvarlig og bærekraftig måte, sett i ett langsiktig perspektiv. Videre skal bestemmelsen forvalte områder av natur- og fritidsinteresser, og påse at områder av allmenn interesse ikke blir privatisert.

Formålet bak pbl. § 1-8 er i særlig grad å ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at det ikke kan gis dispensasjon om tiltaket vesentlig bidrar til ytterligere privatisering av ett område, berører sårbare områder eller er til hinder for allmennhetens tilgang til områder av særlig natur- og friluftinteresser.

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, 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.

Fylkesmannen i Trøndelag tilrår at det ikke gis dispensasjon for tiltak innenfor området mellom eksisterende bebyggelse og sjø. Dette er for å unngå nye inngrep ned mot strandlinja og for å hindre privatisering av strandsonen ytterligere. Fylkesmannen har ikke noen merknader til omsøkt annek, og Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader.

Rådmannen er av den vurdering at det ikke bør gis dispensasjon for den del av tiltak som ligger mellom eksisterende bebyggelse og sjø, og begrunner dette med at tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av området og strandsonen.

Det er av rådmannens vurdering at annek ikke vil bidra til ytterligere privatisering, eller vesentlig tilsidesettelse av omsøkte bestemmelser, såfremt det blir oppført der det i dag er bod.

Det settes imidlertid vilkår at nytt annek ikke kan oppføres nærmere sjøen enn eksisterende bod.

Rådmannen er av den vurdering at omsøkt anneks ikke tilsetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, med forbehold om at anneks ikke oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod.

Rådmannen vurderer at tiltakene markterrasse, samt opparbeidelse av uteområde bidrar til ytterligere privatisering, og fraråder at det gis dispensasjon for disse tiltakene.

Søkers begrunnelse

Ønskelig med større oppholdsareal, og får utnytteteiendommens potensiale ned sjøutsikt og nærhet til naturen. Uthuset er falleferdig, da man har behov for mer oppholdsareal samt bod, ønskes uthuset erstattet med anekks med bod.

Vilkår II

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.

Søker viser til behov for større plass og få utnyttet eiendommens potensial. Rådmannen ser seg enig i at det er en fordel at man får utnyttet eiendommen. Tiltakene kan, som rådmannen ser det, gjøre at bruken av eiendommen blir mer praktisk, og får flere funksjoner. Det må imidlertid ikke gå ut over allmenhetens tilgang på områder tilknyttet sjøen.

Rådmannen ser det som en fordel at man kan erstatte den gamle boden med nytt, slik at man i fremtiden kan bruke området. Videre vil ikke rådmannen tilråde at det oppføres nye tiltak, herunder markterrasse og opparbeidelse av uteområde, mellom eksisterende bebyggelse og sjø.

Det settes som vilkår at anneks ikke kan oppføres nærmere sjø enn eksisterende bod, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon

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

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon for oppføring av markterrasse eller opparbeidelse av uteområde som omsøkt, da tiltakene ikke oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens araldel bestemmelse § 4.4.1.

Plan- og bygningsloven § 1-8

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/1356

Arkiv: GNR 21/261

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 261 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan og tillatt BYA, for Gnr. 21, Bnr. 261, som omsøkt.

Vedtaket har en gyldighet på 3 år. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 12.09.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:250
3. Kartutsnitt kommunedelplan, målestokk 1:1000
4. Kartutsnitt med markert eiendom, målestokk 1:2500
5. Bestemmelser, kdp Sistranda, vedtatt 25.06.2009
6. Søknad om rammetilatelse, mottatt 23.05.2018
7. Merknad Ansgar Antonsen, datert 21.05.2018
8. Merknad Hans Rabben, datert 20.05.2018
9. Merknad Arnulf og Astrid Rabben, datert 22.05.2018
10. Kommentarer til merknader, datert 22.05.2018

Saksopplysninger:

Det søkes om oppføring av 4-mannsbolig på eiendommen gnr. 21 bnr. 261. Det er i kommunedelplanen for Sistranda pkt. 3.1 krav om at det utarbeides reguleringsplan før man iverksetter oppføring av tiltak i områdene for boligutbygging. On arkitekter og ingeniører AS, heretter kalt søker, bistår Rune Midtsian, Skagan Utvikling AS, heretter kalt tiltakshaver, i forbindelse med søknad om dispensasjon. I tillegg til å søke dispensasjon fra reguleringskravet, søkes det også dispensasjon fra tillatt BYA. Tillatt BYA er i planen satt til 35 %.

Tiltaket blir liggende bak eiendom gnr. 21 bnr. 108, Mellomveien 18. Dette er et område som er ønskelig med fortetting, og det er ett stort utbyggingspress for dette området.

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.

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

Nabovarsling og merknader

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3, dette i forhold til byggesøknad. Det foreligger ingen ny nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon. Rådmannen vurderer at nabovarsling i forhold til byggesøknad er tilstrekkelig. Naboer og berørte vil ha anledning til å komme med sin klage eller merknad dersom det i Hovedutvalg for Forvaltning fattes ett vedtak, jf. fvl. § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. forvaltningsloven § 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Trøndelag, klagen oversendes Frøya kommune for saksforbredelser.

Navn	Merknad	Rådmannens kommentar
------	---------	----------------------

Ansgar Antonsen	Ad krav om reguleringsplan Ad veirett	Tiltaket dispensasjonsbehandles jf. § 19-1 jf. kdp for Sistranda pkt. 3.1. Vedtak fattes ved politisk behandling i Hovedutvalg for forvaltning. Rådmannen anser denne merknaden som avklart. Privatstettslig forhold mellom søker og hjemmelshaver av gnr. 21 bnr. 108. Rådmannen tar merknad kun til orientering.
Hans Rabben	Ad veirett og adkomst Ad tidligere plan om bruk av vei til gangvei	Søker har redegjort for gjennomføring og situasjon rundt bruk av vei og vei rett i brev datert 22.05.2018. Rådmannen anser denne merknaden som avklart. Eldre planer om bruk av vei er ikke relevant for denne saken. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.
Arnulf og Astrid Rabben	Ad kommunedelplanen § 3.2. Ad dimensjoner, plassering og	Rådmannen er av den oppfatning at bygging skjer i tråd med vedtatt boligpolitikk i hht. fortetting av sentrumsområder. Tiltaket ligger under det som er tillatt høyde på gesims og møne. Rådmannen vurderer at det ikke vil være hensiktsmessig med en oppdeling av omsøkt tiltak i mindre volumer, og mener tiltaket ikke vesentlig avviker fra bebygde omgivelser, med henvisning til prosjekt på gnr. 21 bnr. 246, gnr 21 bnr. 247 og gnr 21 bnr. 306. Dette til orientering. Besvar av søker i brev datert

	tiltakets utseende:	22.05.2018. Av hva angår utseende er dette en personlig mening og kan ikke tillegges særlig vekt i en dispensasjonsbehandling. Rådmannen anser denne merknaden som avklart.
--	---------------------	---

Vilkår I

Kommunedelplanen for Sistranda setter krav til regulering jf. pkt. 3.1 før det kan tillattes utbygging av bolig. Hensynet bak bestemmelsen og bakgrunnen for plankravet er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i området kan godkjennes. En reguleringsplan legger føringer for videre utvikling, og sikrer en kontrollert utbygging av området.

Som nevnt tidligere er området ett av områdene som det er ønskelig at det skal fortettes. Dette stiller strenge krav til langsiktig planlegging slik at man får en helhetlig utbygging. I denne saken er det snakk om en 4-mannsbolig, og det må vurderes i hvilken grad en 4-mannsbolig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om regulering før man kan oppføre boligbygg.

Tiltaket, er sett området tatt i betraktning, ett lite tiltak i seg selv. En utbygging av 4-mannsbolig vil ikke etter rådmannens vurdering føre til hverken en ukontrollert utbygging, eller forhindrer en videre utvikling av området. Når det er sagt, så begynner tålegrensen for dette området å nærme seg bristepunktet av hva som kan tillattes av bygging uten at det foreligger noen reguleringsplan for området. I dette så handler det om hvilke føringer som skal ligge for utviklingen av området, type boliger osv. For at området skal få en god utforming og ett helhetlig inntrykk er man avhengig av at man har redskapene som skal til for å kunne styre utviklingen i den retningen som man vil den skal gå. Videre vurderes det at man i fremtiden kan få problemer med videreutvikling av boligområdene så fremt man ikke har en utarbeidet plan med veiføringer og annen nødvendig infrastruktur. Dette gjelder også forholdet til kapasitet og forhold spesielt knyttet til mykere trafikanter.

Videre søkes det om dispensasjon fra tillatt BYA, jf. kommunedelplanen for Sistranda pkt. 6.5. Maksimalt utnyttelse er satt med hensikt å regulere bebygd areal kontra tomteareal. Ved en tillatt utnyttelse på 35 % BYA sikrer man områder til grøntareal, lekeområder m.m.

Det vises til vedlagt situasjonsplan. Det er av rådmannens vurdering at omsøkt tiltak gir god arealutnyttelse, og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak tillatt BYA.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Utsnitt av søkers begrunnelse i vedlagt søknad om dispensasjon:

Begrunnelse:

Bakgrunnen for plankravet i kommuneplan er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i et område godkjennes.

Det er i denne saken snakk om oppføring av en 4-mannsbolig og kommunen har tidligere opplyst at vanlig praksis er at man tillater bygging av opptil 4 enheter på små tomter uten reguleringsplan. En må da kunne forvente likebehandling i forhold til tidligere praksis.

Arealbruken og høyden av bygget er i tråd med overordnet planverk. Det skal oppføres en 4-mannsbolig på en liten tomt og aktuelle/sentrale momenter som gjelder denne etableringa vil kunne avklares gjennom byggesaken. Tomta ligger inneklemt til med boligbebyggelse rundt og vurderes ikke å vanskeliggjøre arealbruken på tilgrensende tomter. Det vurderes derfor ikke å være behov for å utarbeide reguleringsplan i dette tilfellet. Tiltaket vurderes heller ikke å ha noen innvirkning på natur- og friluftslivinteressene i området.

Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen er satt til maks BYA 35 %. Omsøkte prosjekt får en utnyttingsgrad på ca 41 % BYA inkl. parkeringsplasser, dvs en overskridelse på ca 6 %. Overskridelsen vurderes som beskjeden og på sentrumsnære tomter som dette er det vanlig og ønskelig med økt utnyttning. Dette er også i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Samlet sett vurderes derfor fordelene med å gi dispensasjon større enn ulempene og vi håper derfor søknaden imøtekommes.

Vilkår II

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.

I denne saken vil en del av vurderingen ligge i hvilken grad det er nødvendig med en reguleringsplan i forhold til tiltakets størrelse og i hvilken grad det er behov for andre bestemmelser for området enn det som er i gjeldende plan for området tiltaket berører.

Tiltaket gjelder bygging av en 4-mannsbolig. Rådmannen mener at det ikke vil utgjøre noen forskjell å regulere ett området som begrenser seg til en boligtomt, og man vurderer videre at det ikke er noe videre behov for andre bestemmelser til boligutbyggingen for tiltaket på omsøkt tomt enn det som er i gjeldende kommunedelplan.

Videre vurderer rådmannen gevinsten med å regulere en boligtomt som liten, og at den uansett ikke vil legge noen føringer for resten av området, da avgrensningene i reguleringsplanen begrenser seg til tomtens størrelse.

Det er også vurdert hen, tatt tiltakets plassering i betraktning, at tiltaket ikke vil legge vanskeliggjøre arealbruken til tilgrensede områder, da tomtene rundt allerede er bebygde.

Tiltaket har en utnyttelsesgrad på 41 % BYA. I dette ligger også områder for parkering. Overskridelsen vurderes som liten i den grad dette er ett område som kan karakteres som en

sentrumstomt i ett området som er ønsket fortettet, og tatt arealdisponeringen tatt i betraktning. Videre viser rådmannen til vedlagt situasjonsplan som viser god areal- utnyttelse og løsning.

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

Videre vurderes det;

«Ved en tillatelse for bygging av dette prosjektet, vurderer administrasjonen at tålegrensen for hva som kan tillattes oppført i dette området uten reguleringsplan for nådd. For videre utvikling og bygging tilrådes det at det ikke kan flere tillatelser for utbygging før det foreligger en reguleringsplan for Øvre-Midsian. Dette begrunnes med at det tidligere er gitt flere dispensasjoner for bygging uten reguleringsplan, samt at byggepresset i sentrum er stort. Man kan i verstefall oppleve at området i fremtiden blir oppfattet som dårlig planlagt, usammenhengende og rotete med flere typer boliger på samme sted, samt mangel på en samlet arkitektonisk fremtoning for omtådet. Videre vurderes det at man i fremtiden kan få problemer med videreutvikling av boligområdene så fremt man ikke har en utarbeidet plan med veiføringer og annen nødvendig infrastruktur»

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 261 som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:
KDP Sistranda §§ 3.1 og 6.5

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 18/2678

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE