



Statens vegvesen

KYSTPLAN AS
Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Simon Gervais /

Vår referanse:
21/163980-2

Deres referanse:

Vår dato:
16.08.2021

Uttalelse til varsel om oppstart – reguleringsplan – Stor-Aursøya – gnr. 65 bnr. 528 m.fl. – Frøya kommune

Vi viser til deres brev av 28.07.2021.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige plan-retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for forskning og næringsutvikling. Det er planlagt oppført sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarasje. Byggene skal brukes til forskningsbasert arbeid og som lokalt verksted og båtgarasje. Adkomst til planområdet er planlagt fra en kommunal veg som har adkomst fra fv. 6468.

Innspill til varsel om planoppstart

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstartsvarselet. Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Statens vegvesen gjør videre oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Simon Gervais

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

FRØYA KOMMUNE, Postboks 152, 7261 SISTRANDA

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Kystplan AS
Att: May I Andreassen
Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Frøya kommune Trøndelag - Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Stor-Aursøya Mausund gnr65 bnr528 m.fl.

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Stor-Aursøya på Mausund, gnr. 65 bnr. 528 m.fl., i Frøya kommune.

Formål og planstatus

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for forskning og næringsutvikling på produksjon av elektrisitet via havstrøm. Det er planlagt oppført sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarasje, og det planlegges med fylling i sjø. Det er tidligere gitt byggetillatelse for deler av prosjektet. Det varsles nå om planoppstart for hele området.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål, LNF og kombinerte formål i sjø.

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge, og er ansvarlig for forvaltningen av de levende marine ressursene. Vår oppgave i arbeidet med marin arealforvaltning er å ivareta fiskeri- og havbruksnæringens interesser i planprosesser i kystsonen, herunder ivaretagelse av marint biologisk mangfold, ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeridirektoratets regioner skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet. Våre innspill i denne saken vil i hovedsak gjelde den delen av planen som berører sjøområdene.

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet region Midt

Fiskeriinteresser

I Fiskeridirektoratets kartlegging av kystnære fiskeridata i Frøya kommune er det ikke registrerte fiskeriinteresser innenfor planområdet. Nærmeste registreringer er områder for fiske med garn etter torsk og teiner etter krabber cirka 1 km mot nordvest og cirka 1,4 km mot øst. Det er også registrert låssettingsplasser for sild mot nord, vest og sør. Vi vurderer at de registrerte fiskeriinteressene ikke vil komme i konflikt med reguleringsplanen.

Fiskeridirektoratets kartlegging av kystnære fiskeridata kan hentes på vår hjemmeside på internett med adresse: <https://www.fiskeridir.no> velg Kart.

Akvakultur

De er ikke registrerte akvakulturlokaliteter innenfor eller nært planområdet.

Marint biologisk mangfold

Havforskningsinstituttet (HI) registrerte i 2019 et lokalt viktig gytefelt for torsk mot nord i Valholmsva-Slettholmsva og et lokalt viktig gytefelt for torsk mot sør i Mausundfjorden. Fiskeridirektoratet har registrert et gyteområde for torsk, cirka 1,8 km mot øst, i Oddbukta.

I Naturbase er det registrert skjellsand og større kamskjellforekomster, verdivurdert som svært viktig, innenfor og like utenfor planområdet. Det er også registrert større tareskogforekomster, verdivurdert som svært viktig, mot øst utenfor planområdet.

Fremtidige tiltak i sjø må sees i sammenheng med gytefeltene for torsk og naturverdiene for øvrig i området (kamskjellforekomster, skjellsand og tareskog). Spesielt i en anleggsfase med tanke på tiltak som mudring, sprenging, peling og/eller utfylling av masser i strandsonen. Avbøtende krav for å ivareta naturverdiene på best mulig måte, må om nødvendig listes opp i planbestemmelsene.

Utfylling

Utfylling i sjø kan, dersom det benyttes utfylling med uvasket sprengstein, medføre risiko for blakking av sjøvann på grunn av finpartikler, og nedslamming lokalt i sjøområdet. Blakking av sjøvann og nedslamming kan representere en trussel mot fisk og annet liv i sjøen.

Nydannet bore- og sprengstøv kan inneholde skarpe, flisige eller nåleformede partikler. Sprengstein kan derfor inneholde store mengder partikler og udetonert



sprengstoff. Sistnevnte kan føre til eutrofiering på grunn av nitratmengden. Det er ikke ønskelig at slike partikler spres i vannmassene. Disse kan sette seg i gjellene på fisk og skade disse, forårsake kvelning og gi sårdannelse i annet biologisk vev. De kan også være skadelig for andre vannlevende organismer, spesielt stedbundne. Fysiske egenskaper ved mineraler fra harde bergarter medfører et særlig stort skadepotensial i denne sammenheng.

Utfylling av sprengstein i sjø vil medføre økt turbiditet/partikkelspredning i vannmassene, og innebære risiko for spredning av ikke-omsatt sprengstoff og metaller fra bergmassene. Metallers giftvirkning for vannlevende organismer er godt dokumentert i litteraturen. Partikkelspredning må derfor begrenses mest mulig. Dersom det skal benyttes sprengsteinmasse som kan inneholde sulfidholdige bergarter, må tiltakshaver påse at dette kontrolleres før utfylling. Stein fra sulfidholdige bergarter anses ikke som rene masser.

Med hilsen

Kristin Skarbøvik
seksjonssjef

Astri Kristin Strøm
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.



Mottakerliste:

Kystplan AS

Postboks 4 Fillan

7239

HITRA

Kopi til:

Frøya kommune

Postboks 152

7261

SISTRANDA

Kystverket Midt-Norge

Postboks 1502

6025

ÅLESUND

Statsforvalteren i Trøndelag

Postboks 2600

7734

STEINKJER

Trøndelag fylkeskommune

Fylkets hus Postboks
2560

7735

STEINKJER



Kystplan AS

Deres ref:

Vår ref: 2021/152879

Dato: 25.08.2021

Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - MAUSUND - STOR-AURSØYA GNR 65 BNR 528 MED FLERE

Vi viser til brev fra Kystplan AS med melding om oppstart av planarbeid for gnr 65 bnr 528 m.fl. på Mausund med frist for uttalelse 1.9.2021. Mattilsynet gir med dette innspill til planarbeidet.

Mattilsynet er, etter Matloven § 23, statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. For dette planarbeidet gir vi innspill knyttet bare til drikkevann.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for forskning og næringsutvikling. Det er planlagt oppført sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarasje.

Drikkevannsforsyning er ikke omtalt i varslingsbrevet. Behov for drikkevannsforsyning, ikke er beskrevet. Planer for eventuell drikkevannsforsyning er heller ikke beskrevet, herunder om det skal forsynes fra etablert vannverk eller om det skal etableres ny drikkevannsforsyning

Fra referat fra oppstartmøte 14.1.2021 framkommer at kommunen vil kreve VA-plan.

Vi påpeker følgende forhold bør beskrives i VA-plan:

- Virksomhet(e)s behov for drikkevannsforsyning (mengde)
- Planlagt drikkevannsforsyning:
 - Hvis det planlegges forsyning fra etablert vannverk/drikkevannsforsyning, må det dokumenteres at denne har tilstrekkelig kapasitet og tilfredsstillende kapasitet.
 - Hvis det skal etableres nye overføringsledninger fram til etablert vannverk, må framtidig eierforhold for nye ledninger beskrives.
 - Hvis det planlegges å etablere ny drikkevannsforsyning, må planer for dette beskrives. Det bør da også avklares om ny drikkevannsforsyning er plangodkjenningspliktig i henhold til drikkevannsforskriften § 18.

Mattilsynet kan veilede om regelverk og generelle faglige forhold knyttet til dette.

Med hilsen

Erik Wahl

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til Frøya kommune



Kystplan

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

v/ May I Andreassen

Uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan for Stor Aursøya - sjøhus - kai - flytebrygge - tilhørende lager / båtgarasje - Frøya 65/528 mfl

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forskning og næringsutvikling. Det er planlagt oppført sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarasje. Området er i overordna plan avsatt til næringsformål, kombinertformål i sjø og LNF. Innenfor planområdet er det et mindre areal med innmarksbeite. Vi forutsetter at dette arealet ikke blir berørt. Videre er det viktig at eventuelle virkninger på landbruket beskrives og hensyntas i det videre planarbeidet.

Klima og miljø

For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet.

Arealformålet innenfor den foreslåtte planavgrensningen er i hovedsak i samsvar med overordna plan.

Forurensning

Lysforurensning er i ferd med å bli et problem for miljøet også utenfor de største byene. Alle levende organismer påvirkes av lysets naturlige variasjon gjennom døgnet og året. På samme måte påvirkes de av kunstig belysning. Ved planlegging og utforming av belysningsanlegg bør det også tas hensyn til at for kraftig belysning eller lysforurensning kan medføre flere miljø- og naturutfordringer. Lysforurensning er i tillegg energisløsende, og optimalisering av lyskildenes retning, styrke og virketid er viktige tiltak for energieffektivisering. Det bør tas inn i bestemmelsene belysning planlegges og etableres på en måte som minimerer lysforurensningen fra lysanlegget.

Det skal gå fram av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. Begge tema må vurderes både for drifts- og anleggsfasen.



Strandsone

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen må følges. Målet med disse retningslinjene er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det går fram av § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Naturmangfold

I sjøen innenfor planområdet er det registrert en svært viktig forekomst av naturtypen «Skjellsand» i tillegg til natutypen «Større kamskjellforekomster». Sistnevnte er også klassifisert som svært viktig.

Det er registrert flere fuglearter i området, noen av disse er på rødlista, blant annet lomvi (kritisk truet (CR)), makrellterne (sterkt truet (EN)), teist (sårbar (VU)) og lappspurv (VU). Havørn, som er en norsk ansvarsart, er også registrert i området.

Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Se *Veileder til naturmangfoldloven kapittel II* (T- 1554).

Friluftsliv

Planområdet ligger innenfor området Sula, Bogøya og Mausund som i kommunens egen kartlegging er klassifisert som et svært viktig friluftsområde. Området er egnet for familieaktiviteter, småbåter, fiske, lete rak, dykking, padling, eggssanking, bærplukking og havørnsafari. Planens konsekvenser for friluftslivsverdiene må vurderes.

Klima og klimatilpasning

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Deler av området vil ved havnivåstigning være utsatt for stormflo, og dette må planen ta hensyn til.

Overvann

Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger. Harde flater og manglende drenering medfører økt belastning på ledningsanlegg. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og – mengde.

Massebalanse

Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurensset skal vurderes i planprosessen.

Utfylling i sjø

Utfylling i sjøen er søknadspliktig, og Statsforvalteren kan gi tillatelse henhold til forurensningsloven § 11. Søknadsskjema ligger på vår hjemmeside under «Skjema».

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også ny sjekkliste i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige



regelverk. Statsforvalteren vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Den aktuelle planen befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Dette gjelder blant annet ved bygging, fradeling og ved bruksendring. Dersom tiltakets plassering gjør at det kan bli påvirket av for eksempel stormflo, må dette vurderes. For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi viser videre til *veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17)* kapittel 7 hvor det redegjøres for betydningen av klimaendringer, med nærmere bestemmelser knyttet til naturpåkjenninger. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Statsforvalteren vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Thomas Møller
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen



Dokumentet er elektronisk godkjent

Frøya kommune	Postboks 152	7261	SISTRANDA
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Anna Dybwad Alstad – 74 16 84 35

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76



KYSTVERKET

KYSTPLAN AS
Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.:	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	2021/7883-3		Børre Tennfjord	30.08.2021

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid på gnr. 65, bnr. 528 m/fl - Stor-Aursøya - Mausund- Frøya kommune - Trøndelag fylke.

Kystverket er et direktorat i Samferdselsdepartementet og en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensing. Vi arbeider aktivt for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for fremkommelighet og en bærekraftig utvikling av kystsonen. Vi opptrer som eier og forvalter av farledsinstallasjoner, fyr og merker og medvirker som statlig fagmyndighet med sektoransvar i sjøarealet, herunder det å legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havner og bruk av farvannet.

Vi viser til brev datert 28.07.2021 med varsel om oppstart av reguleringsplan for gnr.65, bnr.528 m/fl. på Stor-Aursøya i Frøya kommune. Varselet er utsendt i hht plan- og bygningslovens § 12-8.

Planens formål

Planområdet måler ca. 4 daa, inkludert 1 daa sjøareal. Formål og hensikt med planen er å legge til rette for forskning og næringsutvikling. Det er planlagt oppført sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarsje.

Planen skal utvikles som detaljregulering og er i utgangspunktet samsvarende med kommuneplanens arealdel med hensyn til formålsbruk. Avgrensningen er satt i samråd med planmyndigheten. Etter kommunens vurdering vil planarbeidet ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2019–2030 for Frøya kommune, vedtatt i 2019.
Gjeldende reguleringsplan for Aursøyheia, vedtatt i 2011.

Nasjonale forventninger til kommende planlegging

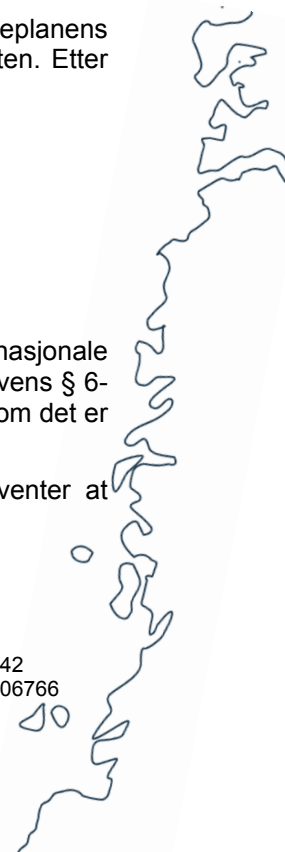
For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging. Dette går fram av plan- og bygningslovens § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for kommunens planarbeid, samtidig som det er et av grunnlagene for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i den kommende planleggingen.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt 14. mai 2019. Når Frøya kommune gjennomgår aktuelle planforslag, er det i en forståelse om at nasjonale forventninger til planleggingen blir fulgt opp. Formålet med dette er å sikre at planene er oppdatert og møter fremtidens behov.

I nasjonale forventninger sies det i forbindelse med bærekraftig areal- og transportutvikling at:

Det er et nasjonalt mål at en større del av godstransporten skjer på sjø og jernbane. Det er viktig å avklare i planer egnet areal til effektive logistikknutepunkt som godsterminaler og havner, gjennom samarbeid mellom kommuner og statlige fagmyndigheter. Farleder for skipstrafikken er en del av disse avklaringene. Virksomhet som skaper tungtransport, har behov for god tilgang til jernbane, havner og/eller hovedvegnett.

Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for videre utbygging av et godt samferdselsnett i hele landet.

Fylkeskommunene og kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og i og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og tar særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Regjeringen forventer samtidig at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt samspill mellom kommune, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Retningslinjene legger videre til grunn at;

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Kystverkets planmedvirkning

Det generelle grunnlaget for Kystverkets medvirkning i plansaker finner vi havne- og farvannslovens formåls-paragraf;

§ 1. Formål

Loven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser.

Kystverket har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer, blir ivare tatt i planleggingen. Vi uttaler oss som eier og forvalter av farledsinstallasjoner, fyr og merke og som statlig fagmyndighet med sektoransvar i sjøarealet, herunder det å legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvannet/sjøtransport.

Kystverket vil så tidlig som mulig i planprosessene bidra til at et planforslag sikrer tilstrekkelig areal til sjøtrafikken. Fartøyenes størrelse og manøvreringsevne, trafikk tetthet, trafikkbilde, navigasjonsveiledning, naturgitte forhold, strøm og vind, miljørisiko og personrisiko er viktige momenter i vurderingen. Momentene gir grunnlag for en samlet risikovurdering og det legges til grunn et langsiktig perspektiv som tar høyde for forventet trafikkutvikling 30 år frem i tid.

Kystverket har som statlig myndighet behov for at alle kystkommuner har oppdaterte arealplaner for sjøområdene som ivare tar behovet for sikker seilas i hav- og sjøområdene. For Frøya kommune vil sjøområdene bli ivare tatt gjennom overordnet planlegging i kommuneplanens arealdel fra 2019. .

Vår vurdering er at kommunens innflytelse på utviklingen i kystsonen og de marine næringene vil styrkes, dersom kommunens strategiske valg og prioriteringer vedrørende sjøarealene og de marine næringene kommer klart fram i kommunens planstrategi og planarbeid for øvrig.

Kystverkets innspill

Oppstartmeldingen

Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at alle planer etter loven skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Vi har gått gjennom oppstartmeldingen for reguleringsprosessen, lokalisert til eiendom gnr.65, bnr.528 m/fl. På Stor-Aursøya i Frøya kommune. Selve varselet er kunngjort i samsvar med plan og bygningslovens §12-8 og er en godt gjennomført omtale av planområdets avgrensning og status, formålet med planarbeidet, samt hvem som er aktører og hvordan planmedvirkningen er tenkt gjennomført.

Som vedlegg til oppstartmeldingen foreligger det et referat fra oppstartsmøte mellom kommunen og planleggerne, datert 20/04-2021. Kommunen har anbefalt oppstart av regulering.

Varselet med vedlegg fremstår som et velformulert og presist oppsett og dekker de kravene man fordrer til en reguleringsstart og til et grunnlagsdokument. Varselet svarer ut forventningene man har til et kommunisert planinitiativ og en planlagt gjennomføring.

Utover de utredede og fremlagte hovedprioriteringene, foreligger det få illustrerte detaljer og tilhørende planskisser. Det er imidlertid skrevet en omtale av, og siktemål med kommende arealutvikling av området. Vi oppfatter dette til å være tilfredsstillende i en oppstartfase.

Vi har med visning til selve varselet, ingen kommentarer knyttet til planavgrensningen eller regulerings tilpassing til KPA.

Lov om havner og farvann

Kystverket ønsker å informere om Lov om havner og farvann av 01.01. 2020. Loven medfører en viss endring i kommunenes forvaltningsansvar og myndighet innenfor egne sjøområder, jf. §§5 - 9 i ny lov.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltak og etableringer i eller i nærheten av sjø, krever egne tillatelser etter havne- og farvannslovens § 14. Utfylling i sjø og strandsonearrangeringer, samt etablering av småbåthavner er eksempel på tiltak som krever tillatelse til etablering etter denne loven.

Planverktøy

Kystverket vil foreslå at man benytter KystInfo, Kystverkets eget planleggingsverktøy og karttjeneste, som er å finne på <http://www.kystverket.no>. Her finner man sjøkart med aktuell, oppdaterte og sjørelaterte opplysninger.

Generelle nasjonale bindinger

Reguleringen og gjennomføringsprosessen må innrette seg til grenseflate mot sjø i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (F25.03.2011 nr. 335), fastsatt ved kgl.res. av 25.mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 § 62.

Reguleringen er videre bundet til å følge kommuneplanens arealdel for det som gjelder hovedformål, både det som gjelder landarealet, men også sjøarealet og tilknyttede, gjeldende planvedtekter.

Konsekvenser

Etablering av tiltak i eller nær sjø kan få betydning for sikkerheten og fremkommeligheten i farvannet. Gjennom planmedvirkning vil vurderingen av hvorvidt planforslaget kan få konsekvenser i hoved- eller biled, være sentralt for Kystverket.

Natur- og miljøvern (naturmangfold)

I en større sammenheng er det avgjørende at man identifiserer og etablerer en samlet oversikt over naturmangfoldet i planområdet og tilknyttede randsone. Samlet virkning av plantiltakene skal tas hensyn til.

I forbindelse med planarbeidet bør det utarbeides en fagrapport, der man beskriver og vurderer naturverdier og mangfoldet i området og skalerer en mulig påvirkning i aktuelle områder. Vi anser dette for å være nødvendig kunnskapsgrunnlag for en fullverdig plangjennomføring.

Risiko og sårbarhet

I planarbeidet må en se om det er behov for vurderinger omkring samfunnssikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i de tilstøtende sjøområdene og hva de påregnelige konsekvensene vil være for næringsinteresser, samfunn og natur.

En må vise hva en endret arealbruk vil ha og si for omgivelsene, men også på hvilken måte omgivelsene vil virke på arealbruken i planområdet. Vi ser for oss en risikovurdering i tilknytning til framtidig stormflo, kombinert med ekstrem sjøgang og hvordan disse momentene vil påvirke nyetableringer og omgivelsene innenfor planområdet. Det bør settes opp kriterier og krav i planen sine nye vedtekter, slik at naturpåvirkninger ikke blir et kritisk moment i anleggenes levetid.

Havnestruktur

Den nasjonale havnestrukturen legger føringer for statlig engasjement og framtidige statlige investeringer i det nasjonale godstransportsystemet. Kystverket skal medvirke til at forholdene blir lagt til rette for å øke andelen av gods som transporteres sjøveien.

Navigasjonsinnretninger

Det finnes et stort antall navigasjonsinnretninger som fyrlykter, lanterner, overretter, staker og jernstenger m.v. langs norskekysten. Navigasjonsinnretningene er plassert for å legge til rette for trygg ferdsel i farvannet, spesielt er lysmerkingen viktig for trygg nattseilas.

Kystverket har innenfor den foreslåtte planavgrensningen, ingen navigasjonsinnretninger som krever ettersyn eller vedlikehold. Innretninger av denne type vil derfor ikke legge føringer for kommende planutvikling.

Ankrings-, opplags- og riggområder

Dette er områder som dekker et nasjonalt og regionalt behov og er derfor viktige å ivareta i plansammenheng. Vi kan ikke se at det innenfor planområdet er registrert denne type områder og vil følgelig ikke påvirke planutviklingen i noen særlig grad.

Til planbestemmelser:

Der det er aktuelt å vise byggegrense langs sjø- og vassdrag, markeres dette med en juridisk linje. Merk at unntak fra 100-metersonen i bygge- og anleggsområder må gjøres ved bruk av byggegrense vedtatt gjennom behandlingen av planen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. I motsatt fall vil byggeforbudet i bestemmelsen likevel gjelde.

Konklusjon

Utover disse mer generelle kommentarene og tilknyttede merknader, har vi ingen andre innspill til varslet planoppstart.

Med hilsen

Tor Vidar Olsen
Fung. avdelingsleder

Børre Tennfjord
sjefingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Frøya kommune
Statsforvalteren i Trøndelag
Trøndelag fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat Midt-Norge
Statens Vegvesen Transport Midt
Fiskeridirektoratet Region Midt

Postboks 152
Postboks 2600
Fylkets hus Postboks 2560
Postboks 5091, Majorstuen
Postboks 8142 Dep.
Postboks 185 Sentrum

7261 SISTRANDA
7734 STEINKJER
7735 STEINKJER
0301 OSLO
0033 OSLO
5804 BERGEN



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

KYSTPLAN AS
Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Vår dato: 31.08.2021
Vår ref.: 202112827-2
Arkiv: 323
Deres dato: 28.07.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Tormod Hagerup

NVEs tilbakemelding - Varsel om oppstart - Reguleringsplan på gnr. 65 bnr. 528 m.fl. på Mausund - Frøya kommune

Vi viser til ovennevnte varsel om planoppstart 28.07.2021.

Ifølge referat fra oppstartsmøte tilrettelegger planforslaget for å sette opp et bygg for næring som skal benyttes til forskningsbasert arbeide, samt kai og flytebrygge.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Skredfare

I rundskriv H-5/18 fra Kommunal – og moderniseringsdepartementet (KMD) av oktober 2018 presiserer departementet at utredninger av naturfare ikke kan utsettes til byggesak men senest avklares på siste plannivå: https://www.regjeringen.no/contentassets/728660a6489a4decbee2b964ed8b9fcf/no/pdfs/runds_kriv_samfunnssikkerhet_planlegging_byggesaksb.pdf.

Det har de senere årene inntruffet en rekke undersjøiske kvikkleireskredhendelser som følge av utfyllinger i strandsone og sjø. Dette gjelder også for Trøndelag, f.eks Statland i Namdalseid i 2014,

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Leksvik i juni 2018, Otterøya i Namsos i desember 2018 og Verdal havn i januar 2019. Disse hendelsene viser at det kan være betydelig kvikkleirefare forbundet med terrenginngrep i strandsone og sjø i form av utgravinger, fyllinger og mudringer i sjø. Dette innebærer at en ikke uten videre kan gjennomføre terrenginngrep i sjø uten at det er gjennomført en skredfare/geoteknisk vurdering av tiltaket av skredfagkyndige i form av et geoteknisk notat som utarbeides og legges ved planforslaget, og hvor [NVEs kvikkleireveileder 1/2019](#) legges til grunn. Dersom planforslaget tilrettelegger for terrenginngrep i strandsone og sjø, må det derfor gjennomføres en geoteknisk vurdering som avklarer forholdet til skredfare.

Vi forutsetter at forholdet til skredfare avklares i forbindelse med planarbeidet i tråd med kravene i PBLs §§ 4-3, 28-1 og TEK 17 kap. 7.

Havnivåstigning/stormflo

Kartverket har som kjent etablert en innsynsløsning som viser framtidig estimert havnivåstigning med stormflo or de aller fleste tettstedene langs hele kysten, <https://www.kartverket.no/sehavniva/>.

For Frøya er for eksempel 200-års stormflo med havnivåstigning (gitt fortsatt høye globale CO2-utslipp) stipulert til kote 2,63 meter mot slutten av dette århundret (uten bølgepåvirkning). For å unngå å bygge seg inn i klimaproblemer anbefaler regjeringen både i ovennevnte veileder H-5/18 fra KMD og i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging av 14.05.2019, at det er de høye utslippstallene som skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunene. For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflømming, anbefaler vi derfor at det tas inn en reguleringsbestemmelse med krav om minimum kotehøyde gulv (NN2000) på 3 m. for å unngå skader og ødeleggelse på konstruksjoner og anlegg.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

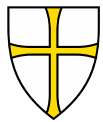
Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
fung. seksjonssjef

Tormod Gilberg Hagerup
Rådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.





KYSTPLAN AS
Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Vår dato: 01.09.2021
Deres dato: 28.07.2021

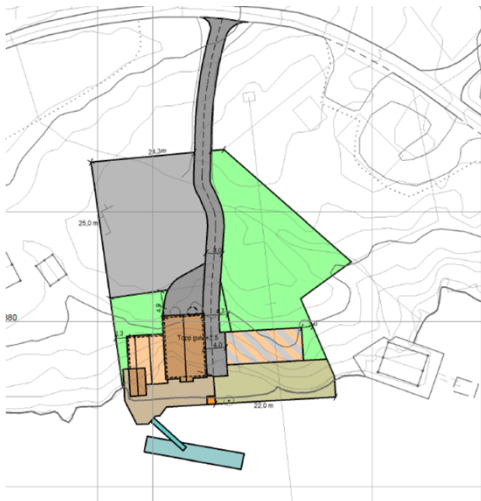
Vår referanse: 202126872-2
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Tore Forbord

Fylkeskommunens uttalelse - oppstart av planarbeid på Mausund, Stor-Aursøya - 65/528 i Frøya kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 28.07.2021.

Hensikten med planen er i flg oversendelsen å legge til rette for forskning og næringsutvikling mtp produksjon av elektrisitet via havstrøm.



Tiltaket omfatter flytebrygge, fylling i sjø, kai, adkomstvei, parkeringsplass og byggeområde. I kommuneplanens arealdel er område langs sjøen avsatt til næringsformål, sjøarealet til kombinertformål i sjø.

Det er tidligere gitt byggetillatelse for sjøhus, kai og flytebrygge. Flere av tiltakene som det varsles om er utført. I forbindelse med en endringssøknad i 2019, ble det varslet pålegg og tvangsmulkt på grunnlag av at tiltaket ikke oppfattes som oppført etter tillatelsen fra 2011.

I 2019 ble det søkt om dispensasjon for tiltakene. Dette ble gjort i form av to søknader, en som omhandlet areal i sjø og en for tiltakene på land.

Frøya kommune v/administrasjonen vurderte at hensikten bak pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse til sjøarealet (kombinerte formål i sjø pkt 44.1) ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er en målsetning i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 å «stimulere til levende grender og øysamfunn» og

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

«satse på nye næringer». Ulempene ved å gi dispensasjon er at man får en mindre grundig prosess som kan resultere i dårligere planlegging.

Søknaden som omhandler areal på land ble avslått, med krav om regulering.

Arealet som omhandler sjø er påklaget og er ikke ferdigbehandlet. Uansett hva utfallet blir av søknaden i sjø, ønsker man å starte planprosessen. Det varsles derfor planoppstart på hele området.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Vi vurderer at det er liten risiko for at planarbeidet vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket innebærer fylling i sjø, vi har oversendt saken til NTNU Vitenskapsmuseet som vil vurdere saken i fht undersjøiske kulturminner/marin arkeologi.

Vi har så langt ikke andre kommentarer eller merknader til planarbeidet.

Med hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Tore Forbord
rådgiver

Kontaktpersoner: Kulturminner, Anne Haug tlf 74175143

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Kystplan AS
Postboks 4
7239 HITRA

Marinarkeologisk uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, Stor-Aursøya, gnr 65 bnr 528 m.fl., Frøya kommune

NTNU Vitenskapsmuseet mottok den 31.08.2021, i e-post fra Trøndelag fylkeskommune, ovennevnte sak til uttalelse.

NTNU Vitenskapsmuseet er fagmyndighet for kulturminner under vann i Midt-Norge. Vi skal vurdere alle planlagte tiltak i sjø og vassdrag ut fra hensynet til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, i medhold av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 4 eller 14.

Kystplan AS varsler, på vegne av tiltakshaver Jonny Berge Gaarden, om oppstart av arbeid med reguleringsplan for eiendommen gnr 65 bnr 528 m. fl. i Frøya kommune. Formålet med planen er tilrettelegging for forskning og næringsutvikling. Det planlegges for oppføring av blant annet sjøhus, kai og flytebrygge.

Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan NTNU Vitenskapsmuseet kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jf. kulturminneloven § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i henhold til kulturminneloven § 10 bæres av tiltakshaver.

Vi ber om at tiltakene i sjø blir nøye beskrevet i det videre planarbeidet, med hensyn til materialbruk, alle inngrep i sjø (mudring, dumping, fylling etc.) og reelle dimensjoner (herunder fyllingsfot for eventuelle utfyllinger), og at dette tydelig fremkommer på kartmaterialet.

NTNU Vitenskapsmuseet takker for varselet og ber om å få oversendt 1. utkast av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser og kartmateriale, til uttalelse når dette foreligger.

Postadresse

7491 TRONDHEIM

Org.nr. 974 767 880

E-post:

postmottak@ntnu.no

<http://www.ntnu.no>**Besøksadresse**

Erlings Skakkes gate 47 B

Telefon

+47 73 59 21 45

Telefaks

+47

Saksbehandler

Staale Normann

Tlf: +47 73 59 22 53

All korrespondanse som inngår i saksbehandling skal adresseres til saksbehandlende enhet ved NTNU og ikke direkte til enkeltpersoner. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse.

Med hilsen

Bernt Rundberget
Instituttleder

Staale Normann
Saksbehandler

I samsvar med fullmakt er dette dokumentet godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur

Kopi:
Trøndelag fylkeskommune

Lillestrøm, 1. sept 2021

**Merknader til Varsel om oppstart av planarbeid, Stor-Aursøya
Gnr 65 Bnr 528 m-fl. Frøya kommune.**

Som eiere av gnr. 65 bnr. 546 vil vi herved inngi følgende merknader til oppstartet planarbeid.

1. Generelt

Tiltakshaver har tidligere utført ulovlige arbeider og inngrep i terreng og sjø og har fått varsel om pålegg og tvangsmulkt i forbindelse med dette. Vi ser på dette tiltaket som et forsøk på å ta se seg til rette i strandsonen ved å forsøke å omregulere området for å få de ulovlige tiltakene lovlig på tvilsomt grunnlag

2. Hensikt og forretningside.

Ut fra tiltakshavers tidligere foreslåtte formål på eiendommen fra 2011 til dags dato er det vanskelig å se om formålene er reelle da de er veldig vage og svevende. Det foreligger ingen informasjon om forretningsideens arealbehov, tekniske installasjoner på land og i sjø eller bemanningsbehov, hverken for forskning og utvikling eller motorverksted. Vi kan vanskelig se for oss forretningsgrunnlaget for et motorverksted på et fiskevær med noen hundre faste bosatte eller at dette er en ideell plassering av anlegg for forskning og utvikling på produksjon av elektrisitet via havstrøm.

3. Planlagte tiltak

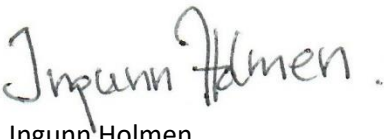
Planen vil gi en massiv fasade mot sjø som bryter helt med områdets karakter og vil hindre offentlig ferdsel på stier og i terreng. De massive skjæringene i fjell og utvidelse av kai i sjø på begge sider av tilførselsvei vil være til hinder og innebære stor fare for blant annet barn og dyr.

Området merket for parkering/lagring er definert som LNFR område og omfatter blant annet sti til eksisterende naust og fritidsbolig. Hvis dette blir en realitet frykter vi at det i neste omgang vil komme garasjer og lagerbygning på denne plassen. Dette vil skape massive silhuettvirkninger for eksisterende bebyggelse i området og vil hindre alminnelig ferdsel. Dette vil også forringe verdien av boligene i området og ikke minst forringe kvaliteten på hyttelivet. Vi vil derfor sterkt fraråde at dette området blir omregulert slik foreslått.

4. Konklusjon

Det er tidligere utført gjentatte massive inngrep i strandsonen av tiltakshaver uten nødvendige tillatelser og i strid med planer, regler og retningslinjer, og normal saksgang. Vi finner ingen realistisk forretningsplan for næringsvirksomhet og frykter at denne planen er en måte å oppnå tillatelse til å benytte eiendommen til private formål. Vi vil derfor på det sterkeste fraråde at reguleringsplanen blir godtatt i nåværende form både for planlagt næringsvirksomhet og eventuelle andre formål.

Med vennlig hilsen


Ingunn Holmen


Jan Erik Mangerud

Kopi:

Frøya kommune: postmottak@froya.kommune.no

Statsforvalteren i Trøndelag sftlpost@statsforvalteren.no

Kystplan AS

Sendes per e-post: may@kystplan.no

Ansvarlig advokat:
Kristian Nordheim

Vår ref.:
86235 501 KNO/MKJ

Deres ref.:

Trondheim
1. september 2021

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID – GNR. 65 BNR. 528 M.FL. I FRØYA KOMMUNE

1 INNLEDNING

Viser til brev av 28. juli 2021 fra Kystplan AS på vegne av tiltakshaver Jonny Berge Gaarden til naboer og berørte parter, med frist for å inngi merknader til oppstart av planarbeid til 1. september 2021.

Herved inngis rettidige merknader på vegne av Tine og Hans Kristian Hegli som eiere av gnr. 65 bnr. 305 (naboeiendom). Hegli var ikke på lista over naboer og berørte parter, og mottok derfor brevet med varsel om oppstart av planarbeid først den 9. august 2021. Som etterspurt i *klage på vedtak om dispensasjon* (vedlegg 2) og i tråd med plan- og bygningsloven § 12-8 bes det om at Hegli og undertegnede holdes løpende orientert om den videre prosessen, og at vi mottar kopi av nye dokumenter i saken. Det er og rettet krav om innsyn i saken til Frøya kommune (epost 30. august 2021).

2 DOKUMENTASJON TIDLIGERE BYGGESAK OG DISPENSASJONSSØKNADER

Registrerte søknader fra tiltakshaver til Frøya kommune i perioden 2011-2021

For kort redegjørelse av bakenforliggende byggesak samt utførte arbeider som siden har ledet til oppstart reguleringsarbeid på gnr. 65 bnr. 528 samt veiforbindelse, vises det til brev fra Frøya kommune til Kystplan/tiltakshaver av 17. mars 2020 (vedlegg 2 til vedlegg 1) med varsel om pålegg og tvangsmulkt og rapport befaring.

Hegli viser forøvrig til tidligere varsel sendt til Frøya kommune og Fylkesmannen i Trøndelag (vedlegg 1 til vedlegg 1), i tillegg til inngitte merknader til tiltaket som er redegjort for i forbindelse med dispensasjonssaken (vedlegg 1). Som dokumentasjon vedlegges kopi av brev til Frøya kommune av 14. juli og 11. desember 2020 (vedlegg 1 og 2).

Dispensasjon gitt av Frøya kommune er påklaget av både Hegli (vedlegg 2) og Statsforvalteren i Trøndelag (vedlegg 3). Klagen er stadig ikke behandlet. Hegli har i den forbindelse sendt inn klage til

Sivilombudet (vedlegg 6) som i rapport av januar 2021 (vedlegg 4) har rettet fokus mot dispensasjoner i strandsonen og forvaltningens behandling av disse.

Som det fremgår av saksmaterialet er de utførte arbeidene på gnr. 65 bnr. 528 ikke i tråd med det først omsøkte, mangler godkjente dispensasjoner og er stadig å betrakte som ulovlige inngrep i strandsonens 100-metersbelte. Avbøtende tiltak (tilbakeføring til natur) vil slik måtte tas med i betraktningen som et sannsynlig utfall av reguleringsaken i den videre behandlingen. Dette vil da kreve fjerning av flytebrygge og kaianlegg inklusive fylling i sjø, redskapsbod, murt sokkel for verkstedbygg samt oppført el-mast/el-skap og kraninstallasjon. Terrenginngrepet i berg har en vertikal høyde opp til 6 meter og utgjør en stor risiko for ferdsel i strandsonen både for naboer og offentligheten og bør i sin helhet tilbakefylles. Det opplyses og om at fylling i sjø allerede i dag strekker seg utover tomtens avgrensning mot øst.

Vedlegger kart (Norkart) som viser Kommuneplan 2019-2030 med arealformål samt flyfoto som viser status tiltak på gnr. 65 bnr. 528 og veiforbindelse registrert som bebygget/utført og viser til dette i de følgende merknadene til reguleringsaken. Kartene fremgår av vedlegg 5.

3 MERKNADER

Manglende redegjørelse for hensikt med tiltaket

På side 1 i brevet av 28. juli, under overskriftene "*hensikt*" og «forretningside» beskrives kort formålet som; utvikling, patent og forskning på produksjon av elektrisitet via havstrøm. Det gis ikke grunnlag i form av rom- og funksjonsbeskrivelse for bygg og utomhusarealer, kaianlegg og flytebrygge som kan forklare sammenheng mellom de tiltenkte aktiviteter og det foreslåtte anlegget. Det vises til sakshistorikk 2011-2021 der følgende formål er foreslått fra tiltakshaver: Sjøbod, flytebrygge og kai (2011), Verksted (2017), Brygge (2019), Næringsbygg, redskapsbod, planering av tomt og utfylling i sjø (2020), Sjøhus, kai, flytebrygge og tilhørende lager/båtgarsje (2021). Det fremgår og av korrespondanse (saksinnsyn) at tiltakshaver har forhørt seg om følgende muligheter; kjøp av tilleggstomt nord for matrikkelen (markert som fritidsbolig i søknad fra 2011), kjøp av sjøtomt i feltet i øst nå inntatt i planavgrensingen (avslag fra Frøya kommune dokumentert), omdisponering av arealer i Verkstedbygg til leilighet (epostkorrespondanse). Med de inngrep og konsekvenser tiltaket fører med seg er det på bakgrunn av dette gitt grunn til å etterlyse en grundig redegjørelse for og realitetsvurdering av areal- og funksjonsbehovet knyttet til næringsvirksomheten og i hvilken grad dette underbygger Frøya kommunes tiltenkte utvikling i Aursøysundet.

Upresise saksopplysninger

På side 2 i brevet av 28. juli, under overskriften "*historikk*", fremgår blant annet følgende:

Det er tidligere gitt byggetillatelse for sjøhus, kai og flytebrygge (sak 11/365) Flere av tiltakene som det her varsles om er derfor delvis utført.

I forbindelse med en endringssøknad i 2019, ble det varslet pålegg og tvangsmulkt på grunnlag av at tiltaket ikke oppfattes som oppført etter tillatelsen fra 2011.

Faktumbeskrivelsen i det siterte er i beste fall upresis. Korrekt faktum er at byggetillatelsen som ble gitt i 2011 for lengst er bortfalt, og at de utførte, søknadspliktige tiltakene på eiendommen er utført uten tillatelse. Det vises i den forbindelse til brev fra Frøya kommune til tiltakshaver av 17. mars 2020 (vedlegg 2 til vedlegg 1) med varsel om pålegg og tvangsmulkt og rapport fra befaring:

*Det ble observert at det er foretatt utfylling i sjø som kommunen ikke kan se er omsøkt.
 Det er foretatt utsprenninger som kommunen ikke kan se er omsøkt.
 Etter kommunens vurdering har sjøhuset endret plassering i forhold til det som er omsøkt.
 Kommunen observerte at det er lagt ut flytebrygge.
 Det er oppført en redskapsbod som kommunen ikke kan se er omsøkt.*

Mangelfullt illustrasjonsmateriale

Det presiseres at illustrasjonsmaterialet som følger oppstartsvareselet unnlater å beskrive både de allerede utførte og de foreslåtte terrenginngrepene med vertikale skjæringer i bergvegg og fyllinger i sjø utover naturlig strandlinje. Kartgrunnlaget viser heller ikke fritidsbolig på gnr. 65 bnr. 546 i nordøst. Se Frøya kommunes kartgrunnlag for dokumentasjon av dagens situasjon (vedlegg 5).

Planavgrensning

På side 3 i brevet av 28. juli, under overskriften "*planavgrensning*" fremgår det at det ligger til grunn intensjonen om å kjøpe til tomt av Frøya kommune, uten at det fremgår i hvilket omfang. Et fullt utviklet område fra sjøfront til offentlig vei (Storaursøyaveien) vil privatisere grunn og avsondre offentlig tilgjengelighet og ferdsel i dagens stisystem. Det bemerkes at tiltak i sjø er betydelig utvidet sammenlignet med det som var foreslått i dispensasjonssøknaden med en forlengelse på 22m.

LNF-område i Kommuneplanens arealdel

Det bemerkes at planområdet avskjærer et ellers sammenhengende LNF-område med bestemmelser beskrevet under §37.1 Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for alminnelig ferdsel og friluftsliv.

Foreslått mønehøyde på næringsbygg er ikke i tråd med bestemmelsene, ei heller høyden på skjæret i berg som i planen utgjør en sammenhengende flate mot Aursøysundet på nærmere 40m, kun avbrutt av skjæringer der veien kommer inn fra nord.

Arealformål Parkering/lagring

Den foreslåtte bruk av dagens LNF-område er parkering/lagring, dette i tillegg til parkeringsarealet på nordsiden av næringsbygg. Det totale arealet avsatt i LNF-området er på rundt 600m² (20x20,5m) og kan ikke anses som nødvendig for et næringsbygg av denne størrelse. Om arealet tillates omregulert, gir dette anledning til å oppføre bygg som tjener formålet. Dette vil gi betydelig forringelse av et område som så langt er planlagt for frittliggende fritidsboliger.

Til orientering er deler av dette i praksis tatt i bruk til parkering/lagring allerede i dag da tiltakshaver benytter området som oppstillingsplass for varebil samt lagring av materialer og løsmasser. Dette er

åpenbart til stor sjenanse for både naboer og andre som ferdes i området da det ikke er mulig å skjule ettersom Storaursøya kun har lav vegetasjon. Klager vil sterkt fraråde en slik arealbruk.

Arealformål Friområde

De angitte arealer ligger i direkte nærhet til terrenginngrep og skjær i bergvegg og kan ikke anses som områder egnet for allmenn ferdsel og/eller opphold. Arealbruken frarådes.

Arealformål Bod/næringsbygg, Ny bod og Båtgarasje

Bod lengst vest i planområdet er allerede oppført. Dette bygget foreslås i planforslaget koplet til næringsbygg ved at «ny bod» legges til og gir en sammenhengende bygningsmasse på vest side av adkomstvei. Bodarealer, terrenginngrep og kaianlegg ligger nærmere teiggrense til gnr. 65 bnr. 305 enn tillatt uten egen dispensasjon for dette. Båtgarasje er foreslått lagt langt tilbaketrasket fra strandlinjen, i et svært bratt terreng og vil kreve planering med resulterende skjær i bergvegg på nærmere 5m. Massene antas da å gi fylling i sjø som fundament for kaianlegg, som samsvarer med omtrent en dobling av bruksarealet. Formålet med båtgarasjene er ikke beskrevet i detalj og det er vanskelig å se for seg at dette dramatiske inngrepet skal kunne svare seg i form av næringslivsutvikling i Aursøysundet. Se fotomontasje i merknadsbrev til dispensasjonssøknad for illustrasjon av naturlig berg i området foreslått til båtgarasje og utvidelse av kaianlegg vedlegg 4 til vedlegg 1.

Til orientering så er ny el-mast samt el-skap montert av Tensio i 2019. El-inntak befinner seg på nordsiden av bod lengst vest i planområdet. Denne delen av tiltaket er ikke beskrevet.

Arealformål Kai, Utvidelse kai og Flytebrygge

Det bemerkes at den korrekt naturlige strandlinjen ikke er medtatt i grunnlagsmaterialet. Linjen som tilsynelatende markerer denne er yttersiden av ulovlig fylling i sjø. Dette gir et misvisende bilde av størrelsen for kaianlegget ut over land. Tiltaket som beskrevet i planforslaget gir en betydelig tomteutvidelse uten at dette anses til å ha negative konsekvenser. Signaleffekten av dette tiltaket da verken det som allerede er bygget eller det som foreslås er ikke i tråd med innskjerping av inngrep i strandsonen (ref. Sivilombudets rapport).

Til orientering er kraninstallasjon på kai allerede oppført.

Hva angår flytebrygge vises det til prosess mot Kystverket. At flytebryggen har ligget i Aursøysundet siden 2017 fjerner ikke det faktum at den stadig er ulovlig.

Strandsonens 100-metersbelte

På side 4 i brevet av 28. juli, under overskriften "*konsekvensutredning*" og «foreløpig ROS-analyse» betones tiltaket samlet sett som unntatt konsekvensutredning og med lav risiko i forhold til de ytre omgivelser. Dette må utredes grundig i den videre planprosessen.

Ut over å utgjøre en risiko for natur- og biologisk mangfold, har tiltaket og konsekvenser for naboer og allmenheten. De allerede utført terrenginngrep ligger i strandsonens 100-metersbelte i et LNF-område og gir betydelig forringing av tilgjengelighet med et vertikalt skjær i berg på opptil 6 meter. Med foreslått planavgrensing og utvidelse av anlegget med kai og båtgarasjer vil det synlige inngrepet mer enn dobles i utstrekning. I den forbindelse vises til byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av

strandsonen langs sjøen (FOR-2021-05-28-1666). Det vises særskilt til forskriften punkt 6, som kommunen plikter å ta hensyn til i reguleringsprosessen:

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.

Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Uthygging bør konsentreres til etablerte byggeområder ... Ved lokalisering av næringsområder bør det vektlegges om næringer og næringsvirksomhet som bidrar til økt verdiskapning trenger tilgang til sjøen.

Basert på plan- og bygningsloven § 1-8 og ovennevnte retningslinjer er det på det rene at det må foreligge vektige argumenter (eksempelvis økt verdiskapning) for å tillate tiltak i strandsonen. Tiltakshaver har i dette tilfellet ikke sannsynliggjort at det foreligger tilstrekkelig vektige hensyn som tilsier at det er grunnlag for å tilsidesette vernet av strandsonen.

4 AVSLUTNING

På bakgrunn av redegjørelsen i punkt 3 og tidligere redegjørelser kan Hegli sine merknader/innsigelser til det planlagte tiltaket på gnr. 65 bnr. 528 oppsummeres slik:

- Det planlagte tiltaket med tilhørende bygningsmasse fører med seg store og svært skjemmende naturinngrep som ikke er i tråd med vernet av strandsonen. Både bygningsmassens skala og skjæringer i berg bryter med retningslinjer for god tilpassing til stedlig terreng og lokal byggeskikk.
- Realismen i planlagt næringsvirksomhet er ikke sannsynliggjort. Det foreligger ikke vektige hensyn som taler for å tilsidesette vernet av strandsonen. Realismen i planlagt næringsvirksomhet er ikke sannsynliggjort.
- Det foreligger ikke vektige hensyn som taler for endring av arealbruk fra LNF-formål til formål Parkering/lagring. Området foreslått til dette formål er i tillegg i en størrelsesorden der det kan forventes ytterligere bebyggelse om reguleringen tillater dette. Viser til historikk.
- Tiltakshaver har utført til dels uopprettelige inngrep (sprengning, utfylling mv.) i strandsonen, uten nødvendig tillatelse og i strid med kommunale og statlige planer og retningslinjer. Det vil anses som graverende om den videre prosessen unnlater å være transparente i denne sammenheng. Det stilles derfor spørsmål til om prosedyrer for god saksbehandling er ivarettatt om det foreslåtte planarbeidet ikke bedre kan dokumentere hva kommunen ser i tiltaket som kan oppveie for de negative konsekvensene.

Hegli tar forbehold om å utdype og supplere merknadene når endelig forslag til reguleringsplan foreligger.

Brevet med vedlegg sendes per e-post til mav@kystplan.no, med kopi til Frøya kommune (postmottak@froya.kommune.no) og Statsforvalteren i Trøndelag (sftlpost@statsforvalteren.no).

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Magnus Kjenner
Advokat
mkj@svw.no

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- (1) Brev (med vedlegg) fra SVWT v/ advokat Nordheim til Kystplan av 14. juli 2020
- (2) Brev fra SVWT v/ advokat Kjenner til Frøya kommune av 11. desember 2020
- (3) Klage fra Fylkesmannen i Trøndelag av 14. desember 2020
- (4) Temarapport Sivilombudsmannen av 19. januar 2021 – Undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen
- (5) Kart
- (6) Klage Sivilombudet av 1. september 2021

Kystplan AS
Postboks 4
Fillan
7239 HITRA

Ansvarlig advokat:
Kristian Nordheim

Vår ref.:
86235 501 KNO/MKJ

Deres ref.:

Trondheim
14. juli 2020

Merknader til nabovarsel – Tiltak på eiendommen gnr. 65 bnr. 528 i Frøya kommune

1. Innledning

Jeg viser til nabovarsel datert 19. juni 2020 på vegne av tiltakshaver Skjærgaarden Drift Johnny Berge Gaarden i anledning søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Jeg viser også til vedtak gjort av Frøya kommune i 2011 for tiltak på gnr. 65, bnr. 528.

Herved inngis merknader til nabovarselet på vegne av Tine og Hans Kristian Hegli som eiere av gnr. 65 bnr. 305 i Frøya kommune. Frøya kommune har gitt utsatt frist for merknader. Merknadene er inngitt rettidig.

2. Bemerkninger til søknadsmaterialet fra 2011

Byggetillatelsen som ble gitt i 2011 er for lengst bortfalt. Det er videre hevet over enhver tvil at de arbeidene som er utført på eiendommen heller ikke er i samsvar med den gitte tillatelsen.

Hegli som eiere av naboeiendom varslet både Frøya kommune og Fylkesmannen i Trøndelag om forholdene i juli 2018. Se brev til Frøya kommune med bilag av 19. juli 2018 - **vedlegg 1**.

Etter en omfattende korrespondanse med tiltakshaver har Frøya kommune den 17. mars 2020 sendt varsel om pålegg og tvangsmulkt jf. pbl. §32-2 – **se vedlegg 2**.

Det må være åpenbart at tiltakene på 65/528 er svært kritikkverdige. Det er derfor nødvendig med følgende utdypende bemerkninger til byggesaken fra 2011 og frem til i dag:

Ansvar

Tiltakshaver er gitt ansvarsrett for alle arbeider tiltaket omfatter. Sprengnings-arbeider og planering er ikke medtatt, verken i tegningsmaterialet eller i beskrivelse av arbeidet, og inngår slik ikke i ansvarsretten gitt fra kommunen. Jeg viser til TEK10, Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning § 11-1. Kvalifikasjonskrav og dokumentasjon av kvalifikasjoner, veiledning til første ledd:

<https://dibk.no/byggeregler/sak/3/11/11-1/>

Sentral godkjenning er gitt i 2011 har en varighet på tre år, altså frem til 2014. Arbeider utført etter dette krever fornyet igangsettingstillatelse fra Frøya kommune og fornyet ansvarsrett fra DiBK. Viser til § 13-4. Godkjenningens varighet - Endring og fornyelse, veiledning til andre ledd:

<https://dibk.no/byggeregler/sak/3/13/13-4/>

Tegningsmateriale

Tegningssettet fra 2011 er ikke i tråd med de krav som stilles i TEK10. Snitt og oppriss mangler kotesetting og situasjonsplan mangler innmåling av tiltaket i forhold til tomtegrenser. Parkeringarealet på 70m² er nevnt i tekst, men ikke inntegnet eller målsatt. Veien er ikke inntegnet helt ned til bygget. Kaianlegget er ikke målsatt. Terrenginngrep og fylling i sjø er ikke inntegnet, målsatt eller nevnt i beskrivelse av arbeider som skal utføres, og dermed ikke ansvarsbelagt.

Næringsvirksomhet

Området er regulert til fiskerihavn og tiltaket er omsøkt som Sjøhus, Kai, Flytebrygge. Vei ned til tiltaket går gjennom et LNF-område. Tiltakshaver innehar ikke en næringsvirksomhet som omfattes av dette. Næringskoden i søknaden er senere endret til *Verksted*. Hegli er ikke gjort kjent med dette som naboer, men har sett dette i dokumentene som er offentlig tilgjengelige.

Flytebrygge

Kystverket har den 7.2.2012 gitt avslag på søknad om flytebrygge da næringsvirksomhet som gir rett til flytebrygge krever at tiltakshaver eller drifter av anlegget er registrert. Tillatelse fra Kystverket er forutsatt før utsetting av flytebrygge, ref. igangsettingstillatelse av 14.06.2011. Flytebrygge er satt ut uten gyldig tillatelse. Se Kystverkets brev av 7. februar 2012 – **vedlegg 3**.

Utslippstillatelse

Kommunen har den 5.8.2011 gitt utslippstillatelse for 3 år. Denne er ikke fornyet.

Oppsummert har tiltakshaver per dags dato ingen gyldig tillatelse fra kommunen, og tiltaket må omsøkes på nytt etter gjeldende byggteknisk forskrift (TEK 17).

3. Bemerkninger til dispensasjonssøknadene

Med utgangspunkt i historikken fra 2011 har jeg på vegne av Hegli følgende anmerkninger til mottatte dispensasjonssøknader:

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at kommunen **kan** gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Ingen har krav på dispensasjon, og kommunen plikter ikke å innvilge en dispensasjonssøknad. Dispensasjon skal ikke gis dersom

- Hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt,

jf. plan- og bygningsloven § 19-2 (2).

Fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon skal kun gis unntaksvis, og det vises i den forbindelse til informasjons-/veiledningsskriv til kommunene fra Fylkesmannen i Trøndelag av 13.03.2018:

"Arealbruk skal primært avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at utbygging skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker. Denne 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 planen ved dispensasjon.

... Dispensasjoner skal imidlertid kun benyttes unntaksvis og kun i særskilte tilfeller der tiltaket er mest mulig avklart i forhold til omkringliggende interesser."

Søknadene omfatter følgende:

1. Oppføring av næringsbygg
2. Oppføring av redskapsbod
3. Planering av tomt og fylling i sjø
4. Anlegning av kai
5. Anlegning av vann- og avløpsanlegg

3.1. Oppføring av næringsbygg

Sjøhuset som er omsøkt og godkjent i 2011 er ikke påbegynt, og vedtaket er utløpt.

Tegningsmaterialet fra 2011 viser ett bygg med lengdemål 10m, breddemål 7m og høyde ca 7m, 140m2 BRA over 2 plan samt saltak. Tiltaket var inntegnet øst på tomten med tilhørende brygge på sørøst- og sørvest side, bygget på stolper i terreng/sjø. Flytebrygge vist i forkant av brygge mot sørøst, målsatt 2,5m x 7,0m.

Anmerkninger:

- Næringsbygg som er under oppføring (ferdig støpt fundament med grunnflate 7m x 11m samt oppmurt sokkeletasje med høyde 2,6m) omfattes ikke av vedtak fra 2011, og oppføres på annen del av tomt der det er gjort et større terrenginngrep i berg.
- Ny næringsvirksomhet – bygg til forskningsformål – er ikke gyldig i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke beskrevet funksjoner som gir retningslinjer i forhold til dimensjonering av selve bygget eller av det totale tiltakets arealbehov. Det vil være nødvendig å sannsynliggjøre hvilket foretak som skal drifte og hvilken aktivitet som skal foregå (lagring av hydrogen krever f.eks. særskilte sikkerhetstiltak).
- Tegninger av næringsbygget er mangelfullt (TEK17). Følgende informasjon er **utelatt**:
 - Situasjonsplan av eksisterende tomtesituasjon (før tiltak er påbegynt)

- Situasjonsplan med inntegnet og målsatt veiforbindelse og parkeringsareal, terrenginngrep i berg, fylling i sjø, kaianlegg, bygg (2), og flytebrygge.
 - Kotesatt snitt med korrekt terreng, kaianlegg og bygg inntegnet – som og gjerne skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse i bukta.
 - Målsatte planer alle tre etasjer
 - Endringer sammenholdt med tegninger av opprinnelig bygg fra 2011:
 - Terrenginngrep og planering av tomt i strandsonens 100-metersbelte
 - Utfylling i sjø og tilsvarende økt tomteareal (100m²) i strandsonens 100-metersbelte
 - Større kaianlegg anlagt på fylling i sjø samt på påler i vannet utenfor dette, med annen geometri og konstruksjonstype
 - Større næringsbygg både i flatemål og bruksareal (ikke målsatt) og høydemål. Mønehøyde satt til 9m over kaianlegg mot 6m i 2011. Dette utgjør et klart brudd med øvrige bryggeanlegg i bukta. Se **vedlegg 4** – fotomontasje (5 stk. illustrasjoner) sett fra vannet.
- Tiltakshaver skriver i dispensasjonssøknaden blant annet følgende:

"Tiltakene utføres i område med flere større og mindre anlegg langs sjøen, og vil utføres i samsvar med etablert byggeskikk.

... Tiltakene er forholdsvis små og ligger i et område med flere kaier og flytebrygger."

Illustrasjonene viser med all mulig tydelighet at det omsøkte anlegget bryter fundamentalt med øvrige bryggeanlegg i området.

- Ekstra bygg – redskapsbod – som ikke var omsøkt i 2011 men allerede ferdigstilt. Dette bygget er ikke innmålt på situasjonsplanen.

3.2. Oppføring av redskapsbod

Nytt tiltak i forhold til vedtak av 2011. Redskapsbod ble ferdigstilt i 2020 hvilket dokumenterer at tiltakshaver bevisst har neglisjert både kommunen og bestemmelsene i pbl. Det er lagt elkabel ned til redskapsboden.

Anmerkninger:

- Tegninger av redskapsboden er mangelfull (TEK17). Følgende informasjon **er utelatt**:
 - Situasjonsplan før og etter tiltak – kommentarer som under 1. Oppføring av næringsbygg.
 - Kotesatt snitt med terreng, kaianlegg og bygg inntegnet – som og gjerne skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse.

3.3. Planering av tomt og fylling i sjø

Nytt tiltak i forhold til vedtak av 2011. Inngrep foretatt mellom 2011 og 2014 og fremstår som ferdigstilt uten at tillatelse til eller ansvarsrett for arbeidene forefinnes. Kommunen ble varslet om dette fra Hegli i 2018. Se vedlegg 1. På nytt bevisst neglisjering av regelverket.

Anmerkninger:

- Terrenginngrep ligger i strandsonens 100-metersbelte i et LNF-område og gir betydelig forringing av tilgjengelighet for allmenheten med et vertikalt skjær i berg på ca. 4m som er usikret. Det fremstår også som et stort inngrep i forhold til næringen som er beskrevet, både under kode Sjøhus, Verksted og Næringsbygg til forskningsformål.
- Dispensasjonspraksis i strandsonen skal være restriktiv, jf. også plan- og bygningsloven § 1-8.

3.4. Anlegning av kai

Kaianlegg som er omsøkt og godkjent i 2011 er ikke påbegynt, og vedtak utløpt.

Tegningsmaterialet fra 2011 viser kai sørøst og sørvest for sjøhus bygget på stolper i terreng/sjø, riktignok ikke målsatt. Også her bevisst og total neglisjering av regelverket.

Anmerkninger:

- Større kaianlegg enn opprinnelig omsøkt anlagt på fylling i sjø samt på påler i vannet utenfor dette igjen, med annen geometri og konstruksjonstype.
- Tegninger av kaianlegg er mangelfull (TEK17). Følgende informasjon **er utelatt**:
 - Situasjonsplaner før og etter tiltak – kommentarer som under 1. Oppføring av næringsbygg.
 - Kotesatt terrengsnitt med, kaianlegg og bygg inntegnet – som også gjerne skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse

3.5. Anlegning av vann- og avløpsanlegg

Kaianlegg som er omsøkt og godkjent i 2011 er ikke påbegynt, og vedtak utløpt.

4. Oppsummering – avslutning

Det er på det rene at tiltakshaver har utført søknadspliktige arbeider på eiendommen uten nødvendig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. Det vises til redegjørelsen over, brev fra Frøya kommune til tiltakshaver av 17.03.2020 (vedlegg 2) med varsel om pålegg og tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven § 32-2 og rapport fra befaring datert 17.03.2020. Rapportens konklusjon inntas for ordens skyld her:

"Det ble observert at det er foretatt utfylling i sjø som kommunen ikke kan se er omsøkt.

Det er foretatt utsprengninger som kommunen ikke kan se er omsøkt.

Etter kommunens vurdering har sjøhuset endret plassering i forhold til det som er omsøkt.

Kommunen observerte at det er lagt ut flytebrygge.

Det er oppført en redskapsbod som kommunen ikke kan se er omsøkt."

I forhold til kommunens videre ulovlighetsoppfølging vises til **dom fra Høyesterett i HR-2020-1353-A**. I den aktuelle saken hadde eieren av en eiendom i 100-metersbeltet langs sjøen, uten godkjennelse, sprengt og gravd ut kjeller, utført omfattende arbeider i terrenget og anlagt tennisbane. Kommunen krevde, og det ble gjennomført, retting/tilbakeføring av terrenget og tiltakshaver ble i tillegg dømt til 45 dager fengsel.

På bakgrunn av redegjørelsen over og vedlagte dokumentasjon, anmodes Frøya kommune om å avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningsloven § 1-8, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det anmodes videre om at kommunen krever retting/tilbakeføring i samsvar med varsel av 17. mars 2020.

Utførte arbeider er ulovlige og svært kritikkverdige. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltaket er begrunnet utelukkende ut fra næringshensyn. Tiltakshavers økonomiske interesse i at det gis dispensasjon og at tiltaket realiseres er ikke tilstrekkelig

til å begrunne dispensasjon. Tiltaket må utredes nærmere gjennom en ordinær reguleringsprosess, jf. kommuneplanens arealdel § 21.1.

Dette brev med vedlegg sendes per post og per e-post til turid@kystplan.no, med kopi til Frøya kommune per post og per e-post til postmottak@froya.kommune.no. Kommentar: I tillegg sendes dette til Fylkesmannen – etter råd fra Frøya kommunes saksbehandler.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig



Kristian Nordheim
Advokat
kno@svw.no

Vedlegg:

Vedlegg 1: Brev fra Hegli til Frøya kommune av 19. juli 2018 med bilag.

Vedlegg 2: Varsel fra Frøya kommune om pålegg og tvangsmulkt av 17. mars 2020.

Vedlegg 3: Brev fra Kystverket av 7. februar 2012.

Vedlegg 4: Fotomontasje av tiltaket sett fra sjøen (5 illustrasjoner).

Frøya kommune

Mausund 19.7.2018

Tine Hegli / Hans Kristian Hegli

Eiere av tomt/eiendom Storaursøyveien 9, Gnr 65/Bnr 305

Tine.Hegli@gmail.com

**Anmodning om umiddelbar byggestans for sak 17/2209 (11/365) på Storaursøya, Mausund
pga av mistanke om mulig lovbrudd**

Vi ber med dette om umiddelbar byggestans for pågående prosjekt på nabotomt 65/528, tiltakshaver Jonny Berge Gaarden, da tiltaket ikke er i tråd med nabovarslet søknad av 22.3.2011 eller igangsettingstillatelse gitt av Frøya kommune 14.6.2011. Ut i fra vår forståelse av saken er det snakk om grove lovbrudd som ikke kun påvirker naboeiendommer i forhold til høye og farlige bergskrenter, men som har medført et varig inngrep i strandsone som forringer Aursøysundets naturgitte kvaliteter.

På bakgrunn av dette ber vi Frøya kommune om å foreta tilsyn på tomten for å avklare om det er grunn for politianmeldelse.

Bakgrunn

Som eiere av naboeiendom Storaursøyveien 9, 65/305, har vi bedt Frøya kommune om innsyn i byggesaken (9.7.2018). Vi har dermed fått tilsendt søknadsmaterialet inkludert kvittering for nabovarsel samt arkivert korrespondanse i forbindelse med saken. Dette er tilsendt pr epost (12.7.2018). Vi har og hatt kontakt med kommunen v. Sondre B. Bakke pr. telefon (16.7.2018) og fått bekreftet at det ikke er søkt om endring av tiltaket siden igangsettingstillatelse ble innvilget.

Tiltaket på tomt 65/528 ble nabovarslet og underskrevet av forrige eier Bjørn Hegli 18.3.2011. Tiltaket er i nabovarslet beskrevet som Nybygg av kai, flytebrygge og sjøhus. Tomteareal er oppgitt til 310m². Arealer under BYA er oppgitt til totalt 110m² hvorav 70m² er parkering, under næringsgruppekode B (Fiske). Arealer under bygningsopplysninger som føres i matrikkelen angis til 140m² (2 plan på a 70m²). Det fremgår ikke hvor parkeringsarealet skal plasseres. Søknadsmaterialet inkluderer ei heller endring av eksisterende terreng (sprengning/planering) eller sjølinje (utfylling).

Det bør nevnes at tegningsmaterialet er svært mangelfullt når det kommer til målsatt innplassering av tiltaket (funksjonsplassering parkering/avstand fra bygg og kai til teiggrenser/kotehøyer kai, terreng og møne) både i plan og snitt. Veiadkomst til eiendommen er ikke nabovarslet (søknad om vei skal være mottatt i kommunen 28.7.2011 / igangsettingstillatelse gitt 22.8.2011 i følge korrespondanse av 6.12.2017). Vi har ikke mottatt igangsettingstillatelsene gitt fra kommunen, verken for nybygg, kai, flytekai eller vei og forholder oss derfor til det omsøkte prosjektet samt mottatt korrespondanse (ikke komplett).

Bemerkninger

Viser til søknadsmaterialet der vi har notert bemerkninger i forhold til manglende dokumentasjon av tiltaket. Se Vedlegg - 190718_bemerkninger til tegningsmaterialet.

Viser til ortofoto for innmålinger av terrenginngrep og det som er bygget av kai pr. 19.7.2018 (gjort i kommune kart.no). Se Vedlegg - 190718_innmåling utfylling i ortofoto og 190718_inntegning kaianlegg

Vedlagt fotodokumentasjon viser status for prosjektet pr 19.7.2018

Registrerte avvik:

- Det er foretatt sprengning av eksisterende fjell/planering av tomt som har medført et stort sår i strandsonen uten at dette er omsøkt. På det høyeste i nord er bruddet ca 6m høyt.
- Det er foretatt utfylling ut over eksisterende sjølinje (også dette nærmere nabotomter enn 4m - på østsiden ut over egen teiggrense). Samlet utgjør utfyllingen et areal på ca 150 m² (beregnet i kommunekart.com). Se vedlegg 190718_ortofoto m innmåling
- Kai er etablert på vestsiden av tomt (inntegnet på østside i søknad) med ytre vestre linje ca 1,2m fra grensemerket til nabotomt i vest.
- Fra kai er det etablert landgang til flytekai. Mål på flytekai 3,5m x 18m

Behov for avklaringer

Byggesaken har nå strukket ut over 7 år og det er ønskelig med avklaringer rundt tiltakets status. I den forbindelse har vi følgende spørsmål til Frøya kommune:

- Er tiltaket stadig gyldig i forhold til gjeldende regler for gjennomføring?
- Er tiltaket i tråd med innvilget tillatelse for sjøhus/kai/flytekai i sone regulert som fiskeriområde (tiltakshavers manglende registrering som fisker/fartøy etc), jfr også Kystdirektoratets kommentarer?
- Hvordan stiller tiltaket seg i forhold til *Bestemmelser til kommuneplanens arealdel*
 - §3.10 Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune.
 - §4.1.5 Byggeområde næringsbebyggelse (tillatelse for utfylling i sjø).

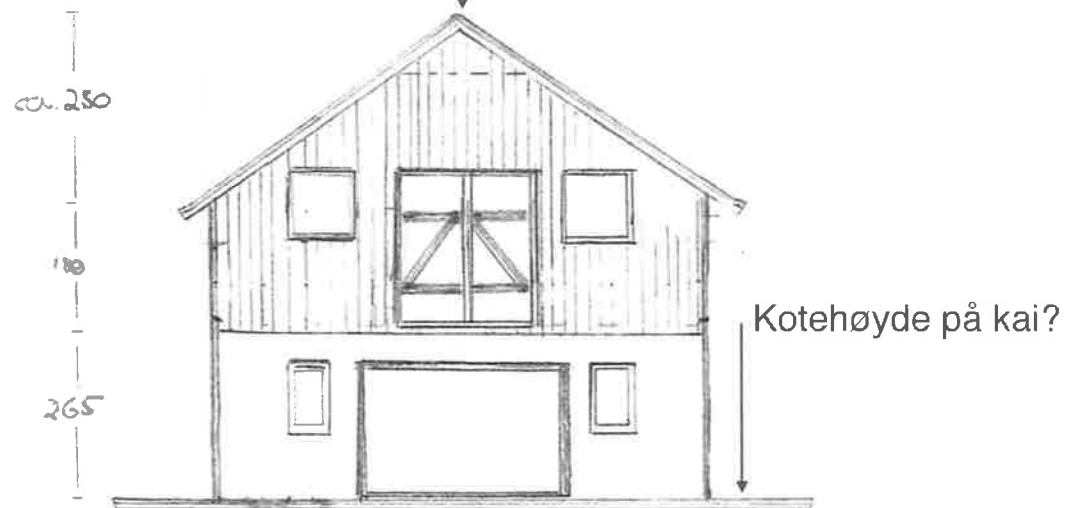
Vi ser frem til å få en oppklaring rundt dette og ber om å få et møte med Frøya kommune så snart som mulig.

Mvh

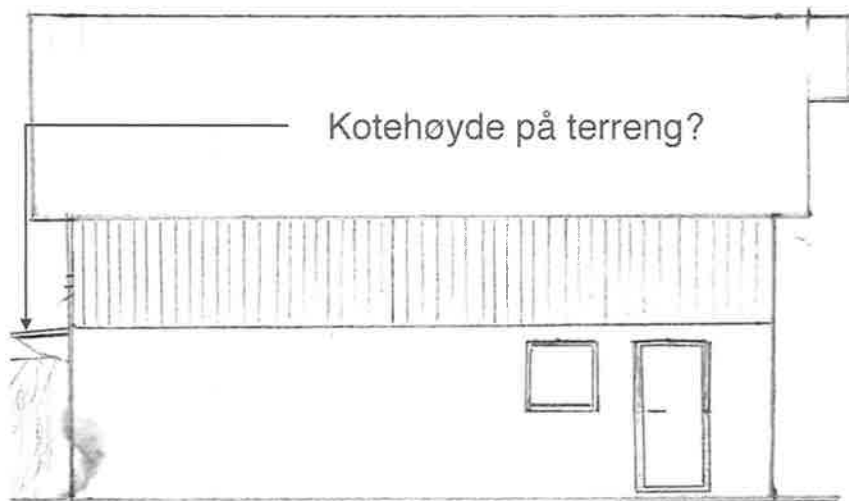
Tine Hegli og Hans Kristian Hegli

Fotodokumentasjon og vedlegg følger på de neste sidene.

Kotehøyde møne?

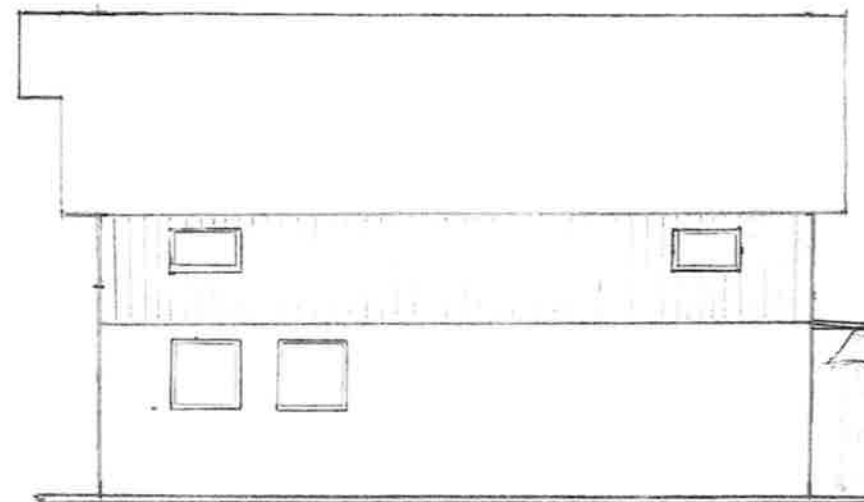
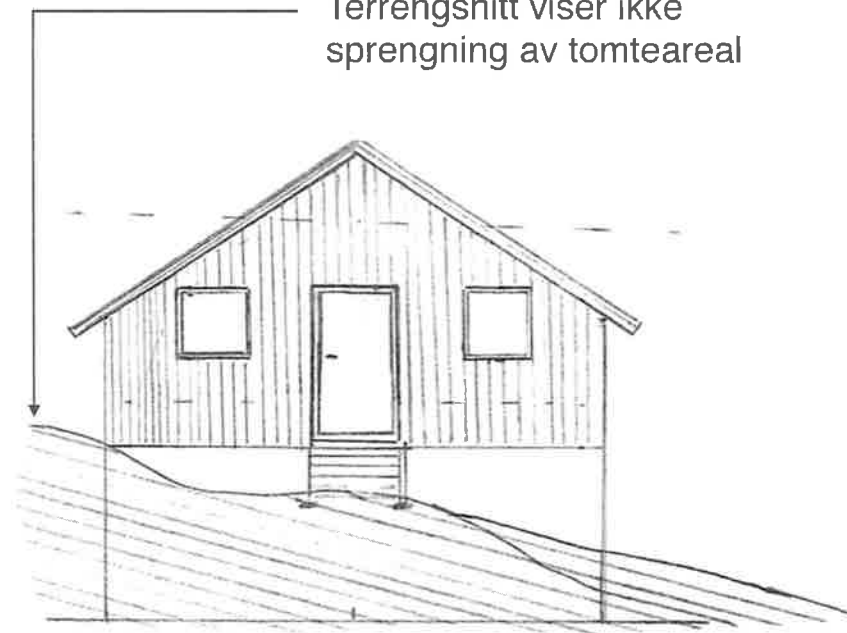


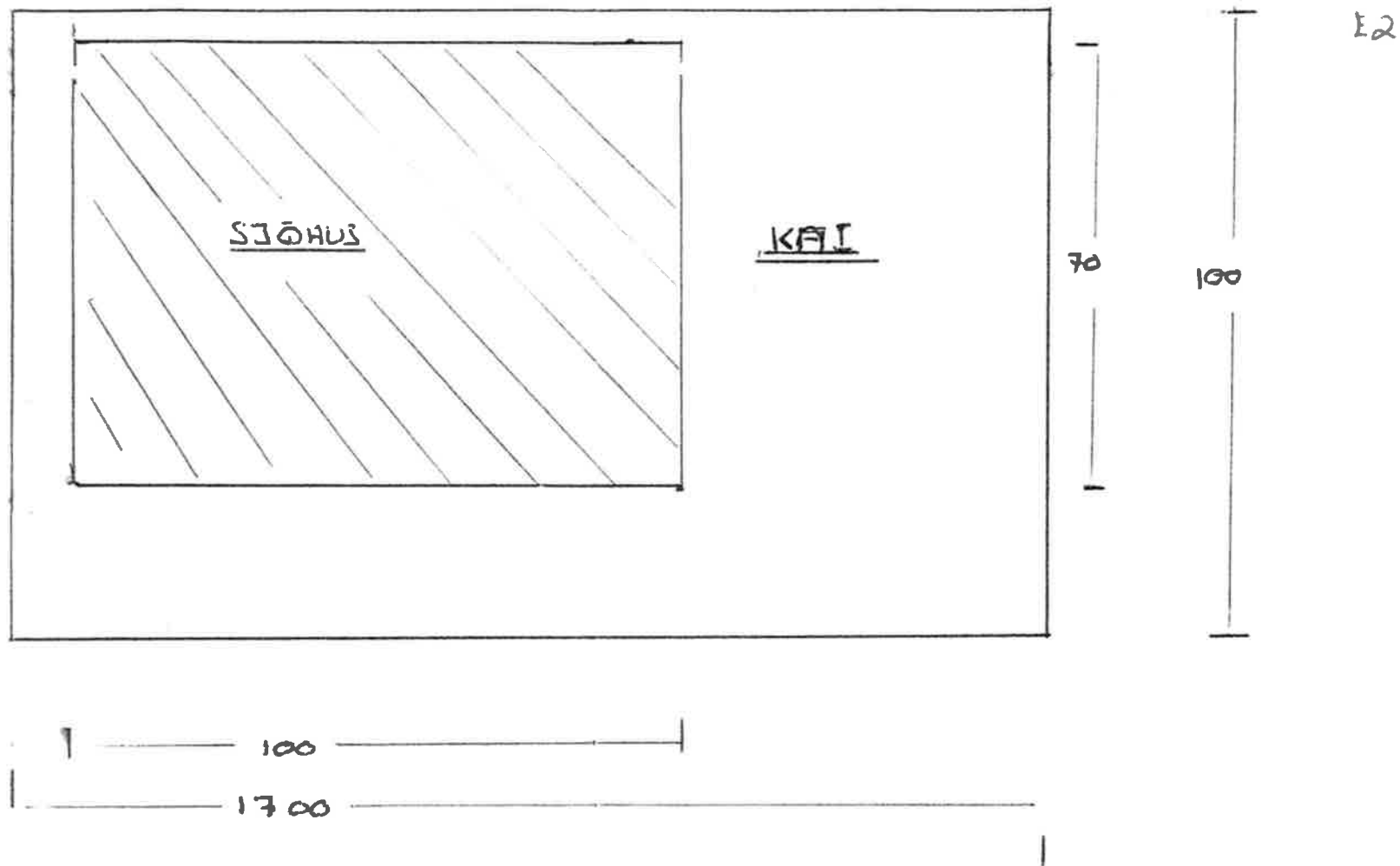
Kotehøyde på terreng?



E1

Terrengsnitt viser ikke
sprengning av tomteareal

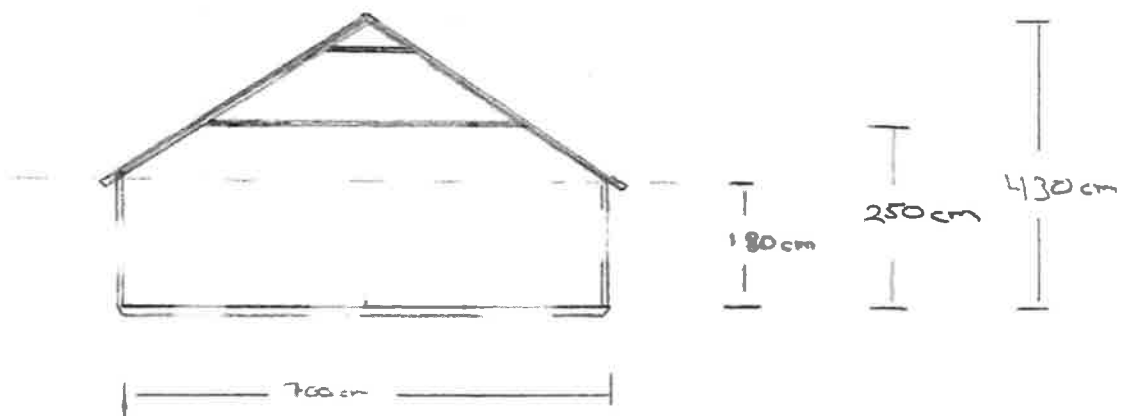




Målsatt innplassering av bygg på kai mangler

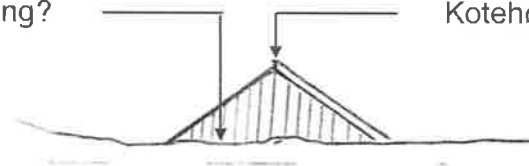
TAKSTOL

ILUSTRERT MED VEGGER

STØMUS BAK FRA HØYDE

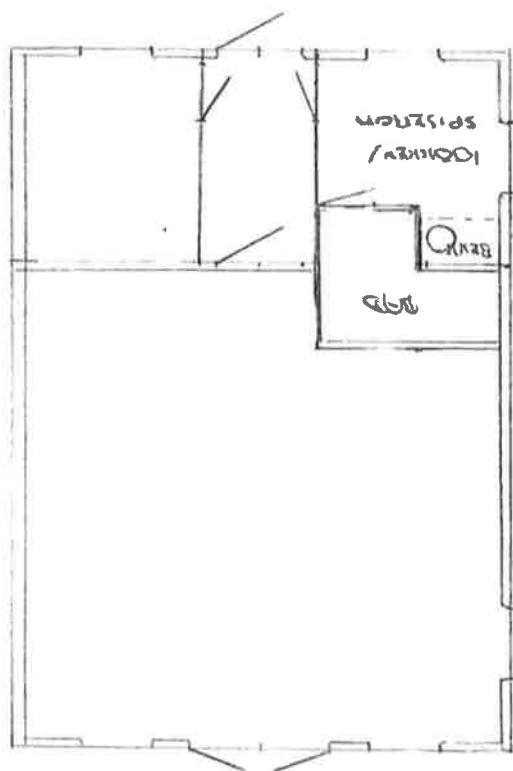
Kotehøyde terreng?

Kotehøyde møne?



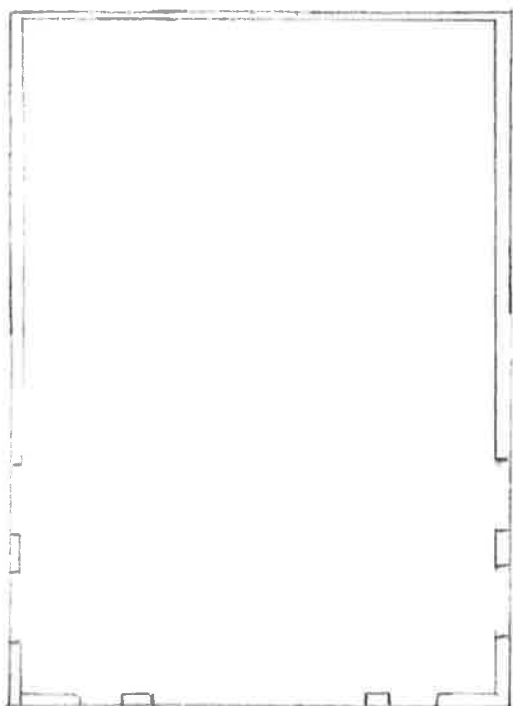
E 3

2 Ety

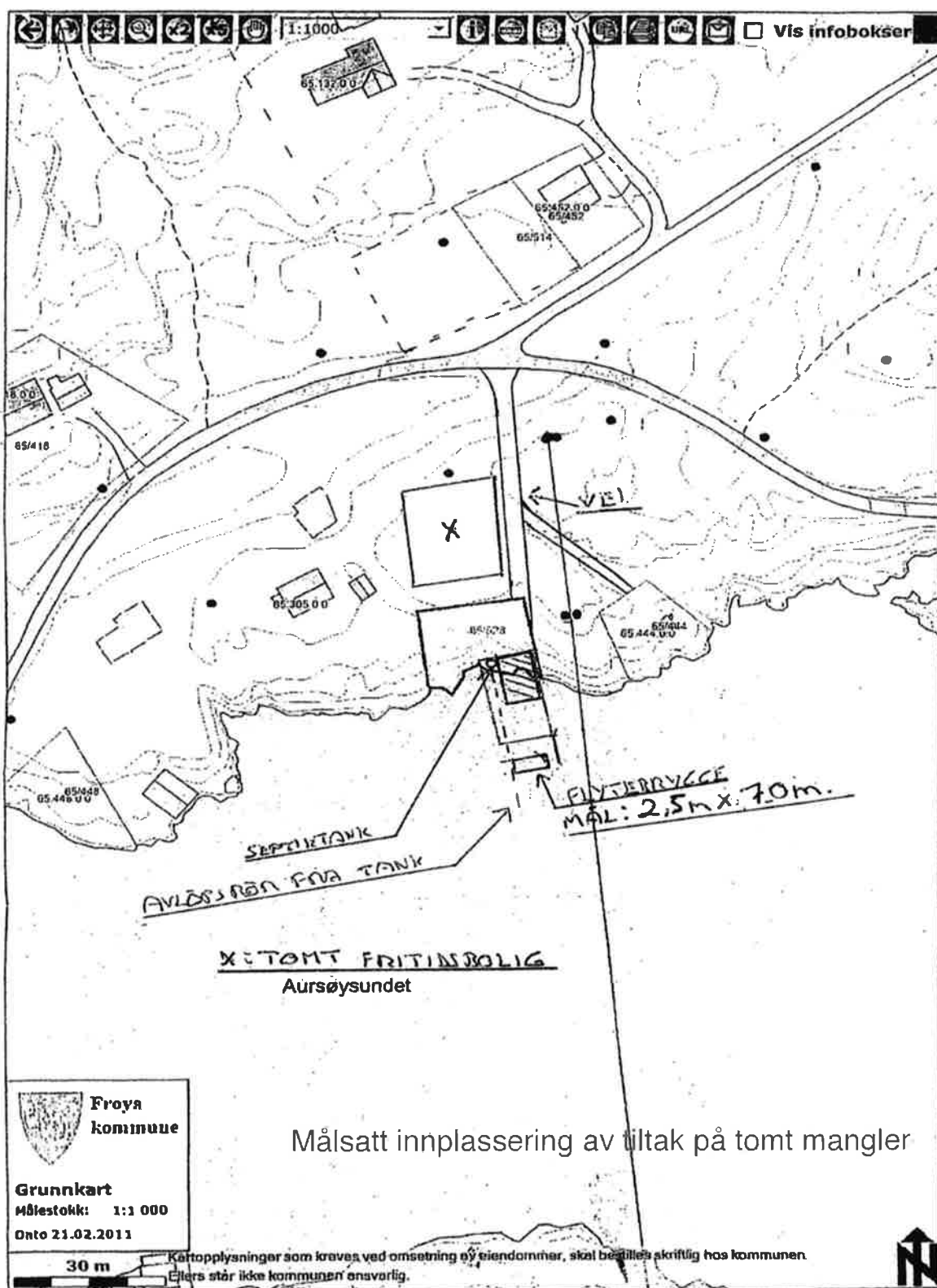


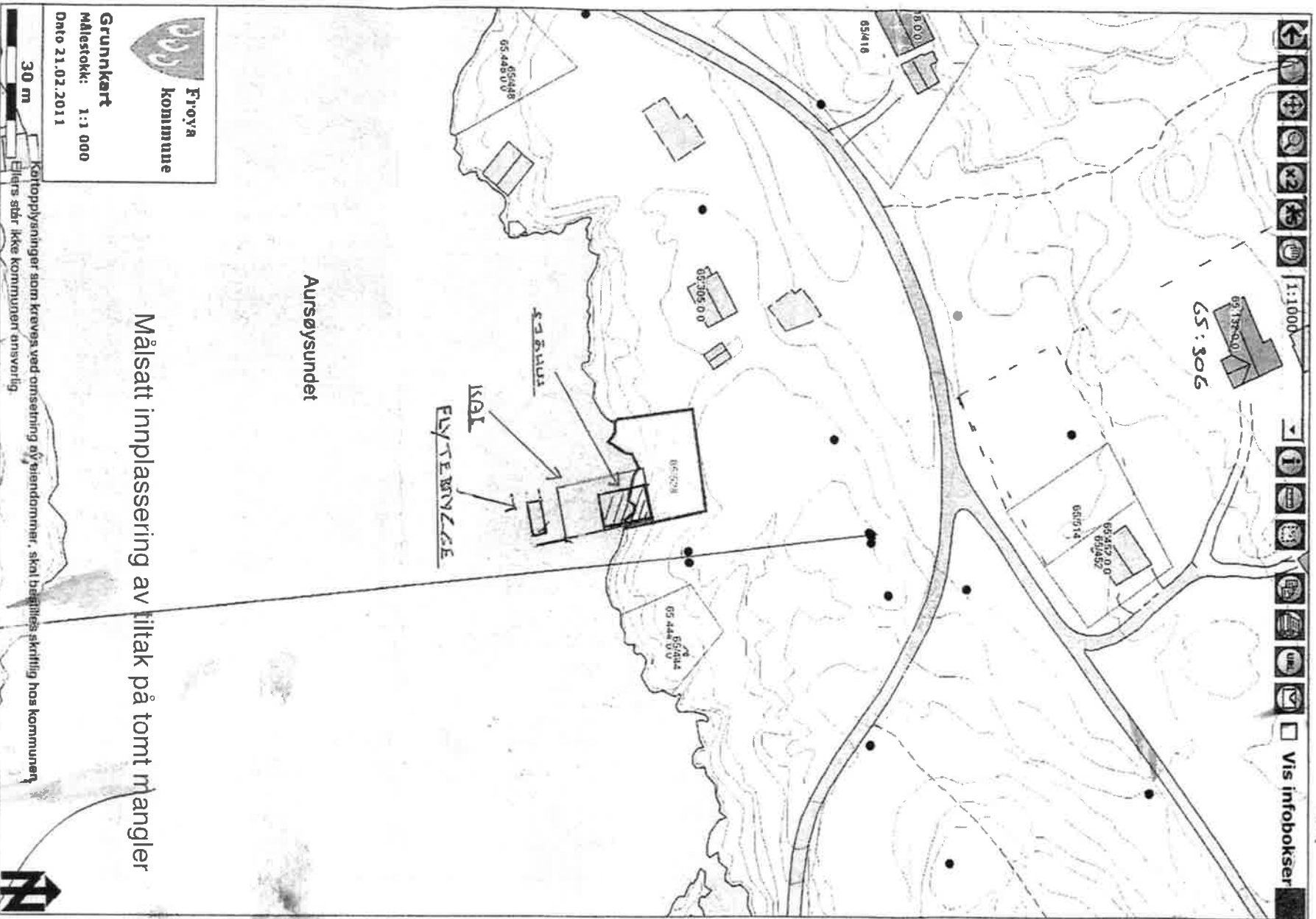
700

1. Ety

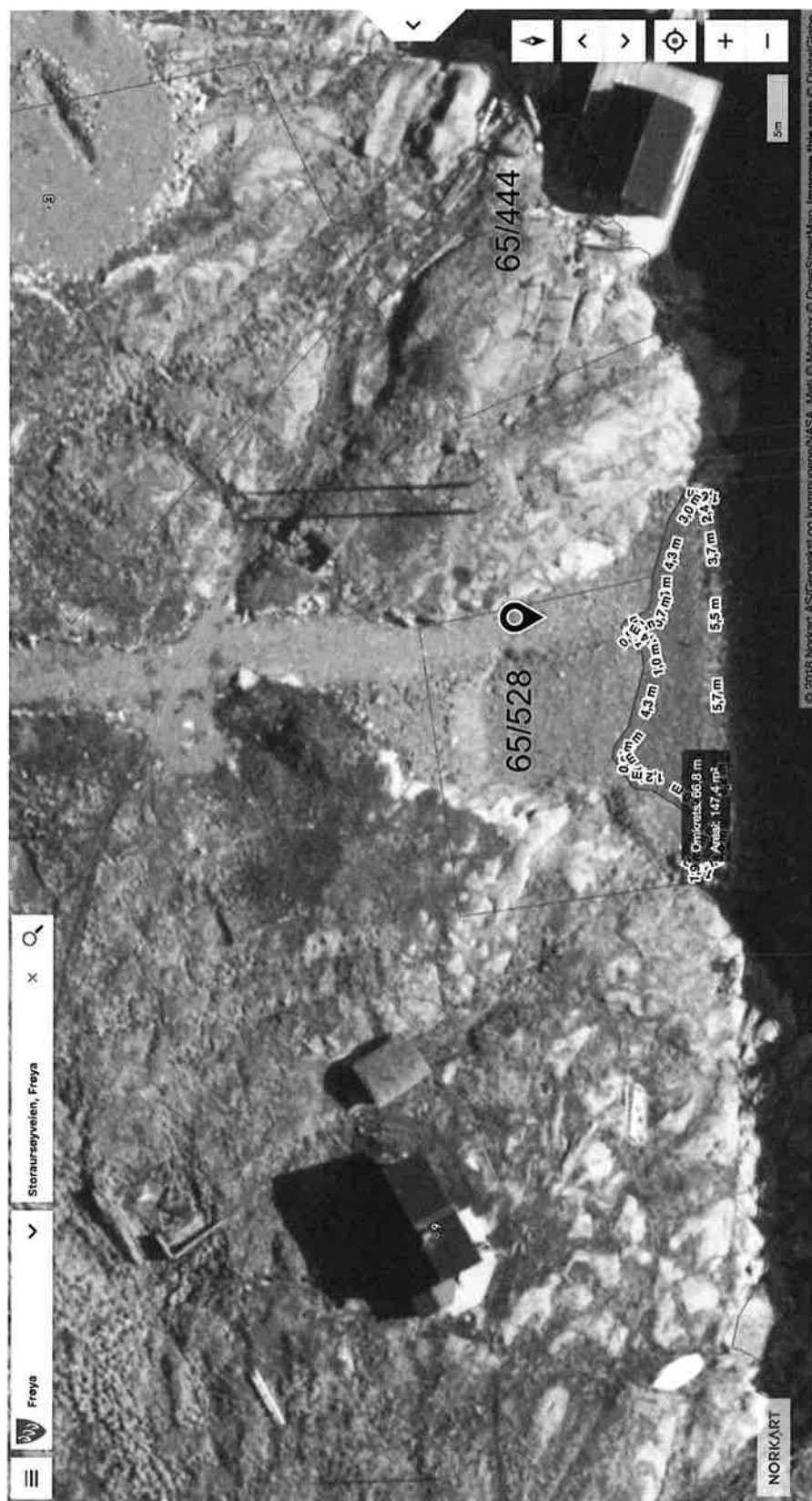


1000





Vedlegg 190718_innmåling utfylling i ortofoto



Vedlegg 190718_inntegning bygget kaianlegg

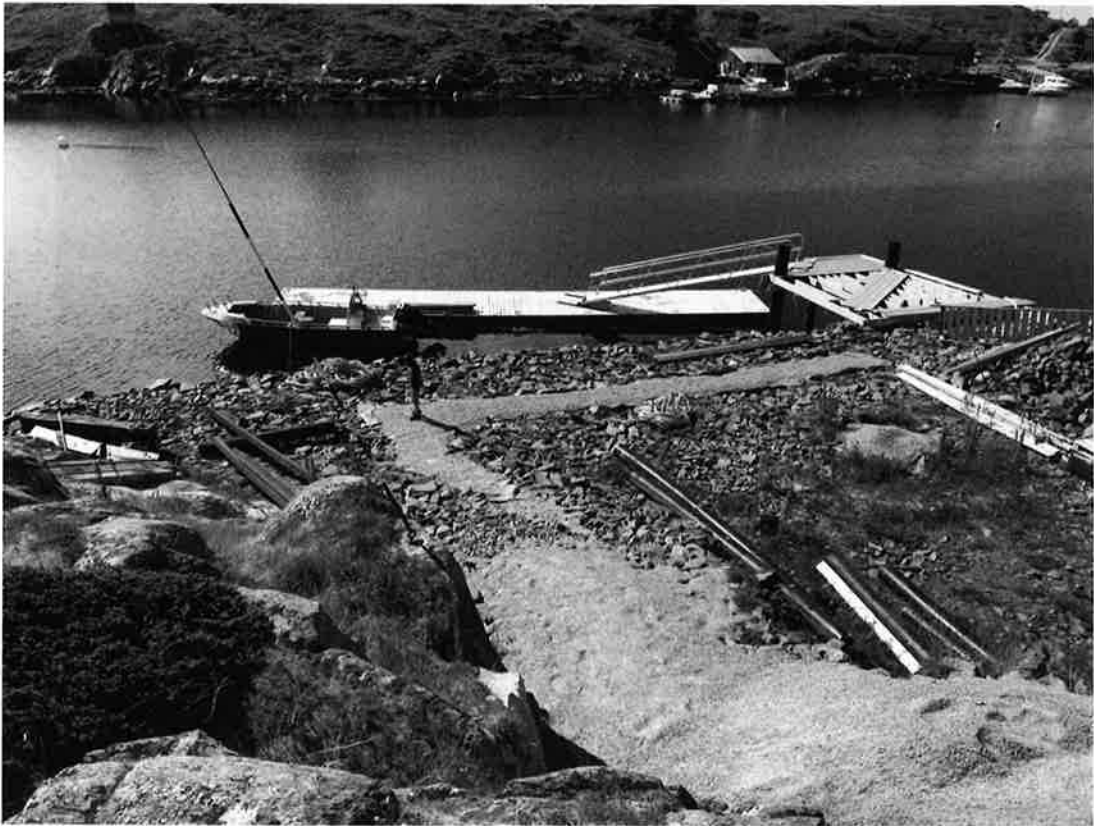




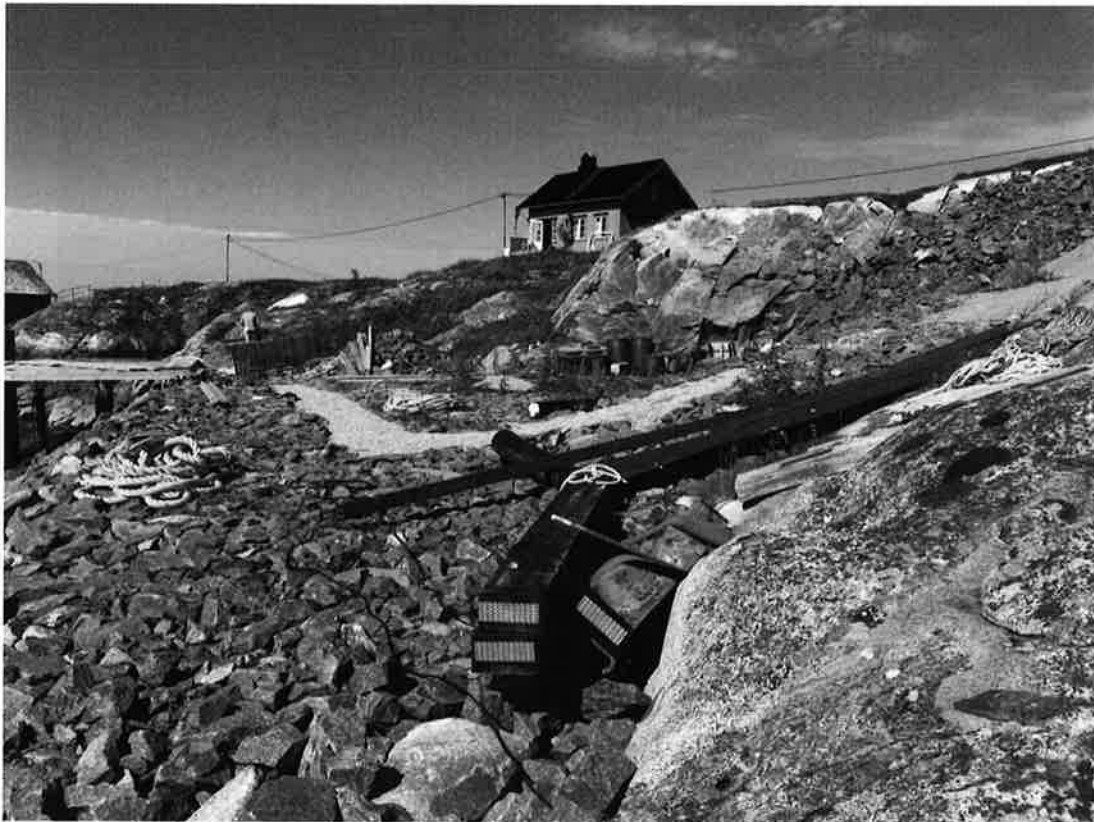
Tiltak sett fra Aursøysundet – sett mot nord (vår eiendom til venstre i bildet)



Tiltak sett fra kai – sett mot øst



Tiltak sett fra nabotomt i øst – sett mot sør



Tiltak sett fra østre del av utfylling (på nabotomt) – sett mot vest



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Kystplan AS

Postboks 4
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
19/2912

Arkivkode

GNR 65/528

Sted, dato

Sistranda, 17.03.2020

GNR 65 BNR 528: VARSEL OM PÅLEGG OG TVANGSMULKT JR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 32-2

Viser til igangsettingstillatelse av 20. juni 2011, samt brev av 20.januar 2020 hvor det bes om redegjørelse vedrørende tiltak, samt befaring på eiendommen den 25. februar 2020.

Tiltak: Sjøhus
Eiendom: Gnr. 65 Bnr. 528
Tiltakshaver: Johnny Berge Gaarden
Ansvarlig søker: Kystplan AS

Saksopplysning:

Det ble den 20.juni 2011 gitt igangsettingstillatelse til oppføring av sjøhus i samsvar med tegning, inklusiv kai og flytebrygge. Tillatelsen til flytebryggen forutsatte samtykke fra Kystverket. Det ble bemerkt at flytebrygge ikke måtte legges ut før slikt samtykke forelå.

Tiltakshaver ble i brev av 13. februar 2012 fra kommunen, gjort oppmerksom på at Kystverket ikke gir sin tillatelse til tiltaket, da den næringsmessige begrunnelsen ikke foreligger og at tiltaket (flytebryggen) derfor ikke er i tråd med plan og ikke kan godkjennes.

Det ble den 5. august 2011 gitt utslippstillatelse.

Kommunen kan ikke se at det er søkt tillatelse til nedsetting av septiktank/ slamavskiller.

En utslippstillatelse vil ha falt bort, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-9, når tiltaket ikke er igangsatt senest tre år etter at tillatelsen er gitt.

14.august 2017 søkte tiltakshaver om tillatelse til forlengelse av frist. Søknaden ble besvart i brev av 21.september 2017 hvor kommunen opplyste om at det ikke er adgang til å gi forlengelse, og orienterte deretter om reglene i pbl § 21-9.

25. juli 2018 blir kommunen gjort oppmerksom på at det foregår tiltak på eiendommen som ikke synes å være i tråd med tillatelse fra 2011.

Den 27. august 2018 ber kommunen tiltakshaver om redegjørelse for arbeider på eiendommen. Dette blir ikke besvart.

12. desember og 23. desember 2019 får kommunen oversendt søknad om fasadeendring og utvidelse av sjøhus med igangsettingstillatelse gitt i 2011.

Dette blir besvart i brev fra kommunen den 20. januar 2020, med anmodning om redegjørelse for tiltak, samt kopi av brev sendt 27. august 2018.

Kommunen mottok tiltakshavers redegjørelse 21. januar 2020. Tiltakshaver mente at arbeidene var igangsatt innen tre år etter at igangsettingstillatelsen ble gitt. Vedlagt var bilder som skulle vise igangsatt arbeid.

Kommunen var på befaring på eiendommen 25. februar 2020. Tiltakshaver og ansvarlig søker var tilstede.

Etter kommunens vurdering kan ikke vedlagte bilder ses på som en bekreftelse på at omsøkte tiltak er igangsatt, da bildene viser sprenging i berg og utfylling i sjø som ikke er omsøkt. Det er oppført fundament/grunnmur til sjøhuset, men plasseringen av dette, samt kaifronten er en annen enn det som opprinnelig ble omsøkt og godkjent i 2011. Utlagt flytebrygge er det ikke gitt tillatelse til, all den tid at samtykke fra Kystverket ikke foreligger.

Det ene bildet viser oppføringen av veg, men dette er omsøkt og gitt tillatelse til i eget vedtak og er etter kommunens vurdering derfor ikke en oppstart av arbeidet med sjøhuset, kaien og flytebryggen.

Da tiltaket ikke er oppført i tråd med gitt tillatelse har kommunen besluttet å forfølge saken som en ulovlighet.

Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes, vil kommunen forfølge saken med pålegg om retting jf. pbl §§ 32-3 og 32-4, og vedtak om tvangsmulkt jf. pbl § 32-5.

Det gjøres oppmerksom på at dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes innen fastsatt frist vil forholdet kunne forfølges med forelegg jf. Pbl § 32-, som kan medføre samme virkning som rettskraftig dom.

Før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges har tiltakshaver anledning til å uttale seg innen frist som ikke er kortere enn tre uker jf. Pbl § 32-2.

Frist for uttalelse settes til 14. april 2020.

Kommunen ber om at eventuell uttalelse gis skriftlig.

Med hilsen
Frøya kommune

Kitt Julie Hansen
Virksomhetsleder Forvaltning

Aimée Leistad
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Johnny Berge Gaarden, Peder Morsets veg 7, 7072 HEIMDAL



KYSTVERKET

Midt-Norge

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vedlegg 3

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 8/2-12
Arkiv: Gnr. 65/528	Bnr. 825/12
Saksbeh: MTF	Jnr: 11/365-13
Kassasjon:	Bever:

Deres ref:

Vår ref:
2011/3988-6

Arkiv nr:

Saksbehandler:
Odd Helge Hestholm

Dato:
07.02.2012

Uttalelse – Diverse tiltak - Gnr 65 bnr 528 - Mausund - Frøya kommune - Sør-Trøndelag fylke - Søker Johnny Berge Gaarden

Vi viser til oversendelsesbrev fra Frøya kommune datert 26.6.2011, vedlagt kopi av søknad om sjøhus, kai på 2 sider og 2,5x7m flytebrygge på tvers/utsiden, samt senere korrespondanse.

Saksopplysninger

Henvendelsen hit gjelder søknad om 2,5x7m flytebrygge på utsiden av en for oss ukjent nyetablert sjøtomt (65/528), med en ikke etablert bygning med tilsvarende stor kai i front og kaivandring på vestsiden av bygg. Videre er det vist septiktank i fjøra under bygningen med sjøført avløpsledning ut i havnebassenget. Skissen viser i tillegg en tomt for fritidsbolig ca 10m bakom sjøhustomten.

Sted: Aursøyane fiskerihavn.

Søker Johnny Berge Gaarden (på fradelt tomt gnr 65 bnr 528).

Vurdering

Kystverket kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig opplysninger om hva slags næringsmessig bruk som er lagt til grunn ved behandling av søknaden i kommunen. Aktuell sak ligger i sin helhet innenfor Aursøyane fiskerihavn hvor landarealet er avsatt til fiskeriområde både i tidligere kommunedelplan for Mausundvær og nyere kommuneplan for Frøya. Sjøområdet er tilsvarende avsatt til fiskerihavn.

Fiskarlaget har i brev form overfor kommunen påpekt manglende tomtemuligheter og det vil derfor være vanskelig å argumentere for at andre brukere kan oppnå tomter i en statlig anlagt fiskerihavn. Vår uttalelse i forbindelse med reguleringsplan like øst for området (Aursøyheiane - gnr 65 bnr 166) står fortsatt ved lag.

Vi kan ikke se at noe med denne saken er forelagt Kystverket med tanke på dispensasjon fra plan. Vi kan heller ikke ut i fra de foreliggende opplysninger se at tomtestørrelse, både i forhold til kvadratmeter og i forhold til lengdemeter strandlinje er i samsvar med Frøya kommune sine bestemmelser om bebyggelse ved sjø. Tilsvarende gjelder mål for kai-størrelse.

Frøya kommune har i sin henvendelse oppgitt at søker er registrert fisker. Pr.

Midt-Norge - Plan- og kystforvaltningsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no
Org.nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Dato 7.2.2012 er søker slettet fra fiskermanntallet. Søker var tidligere registrert i fiskermanntallet, blad B, men det forelå på søknadstidspunktet ingen opplysninger vedrørende evt. fartøy og næringsrettet fiskerivirksomhet. Ut i fra dette er omsøkte tiltak ikke i tråd med intensjonen for bruken av en fiskerihavn.

Kystverket har også i brev av 15.12.2008 gitt søker tillatelse til utlegging av en annen flytebrygge ved moloen i samme havn.

Kystverket vil med de opplysninger som foreligger i saken vanskelig kunne imøtekomme søkers ønske.

Når det gjelder generelle saksbehandlingsrutiner herunder forholdet mellom PBL og Havne- og farvannsloven, vil dette bli tatt opp i et eget brev.

Med hilsen

Børre Tennfjord
avdelingssjef

Odd Helge Hestholm
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Stelmar Randby



Tiltaket sett fra øst



Tiltaket sett fra øst – transparent volum der pågående bygningsarbeider, bakenforliggende terreng samt fritidseiendom på Gnr 65/Bnr 305 fremgår



Tiltaket sett fra sørøst



Tiltaket sett fra sørøst – transparent volum der pågående bygningsarbeider og bakenforliggende terreng fremgår



Tiltaket sett fra sørøst – målsetting høyder angitt i meter over brygge

Frøya kommune
7260 Sistranda

Ansvarlig advokat:
Kristian Nordheim

Vår ref.:
86235 501 KNO/MKJ

Deres ref.:
OYSE/13195

Trondheim
11. desember 2020

Klage på politisk vedtak – Gnr. 65 bnr. 528 – Dispensasjon – Kai, flytebrygge, vann- og avløpsanlegg

1. Innledning – sakens bakgrunn

Frøya kommune v/ Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester behandlet i møte 19. november 2020 sak 106/20, og fattet vedtak om dispensasjon (heretter "**vedtaket**"), jf. plan- og bygningsloven § 19-1 jf. § 19-2.

Vi ble varslet om vedtaket ved e-post fra Frøya kommune den 20. november 2020. Vedtaket påklages herved rettidig på vegne av Tine og Hans Kristian Hegli (heretter i fellesskap "**klager**") (eiere av gnr. 65 bnr. 305), jf. forvaltningsloven § 28.

2. Begrunnelse for klage

Innledningsvis påpekes at det er en feil i selve vedtaksteksten, jf. punkt 2 tredje kulepunkt. Det legges til grunn at korrekt myndighet for å gi en tillatelse til flytebrygge er Kystverket, ref. også administrasjonens forslag til vedtak i saksframlegget.

Videre gjentas det som det er redegjort for i merknader til nabovarsel av 14. juli 2020; tiltakshaver har tatt seg til rette ved å utføre en rekke søknadspliktige arbeider på eiendommen uten nødvendig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. Utførte arbeider er ulovlige og svært kritikkverdige. I den forbindelse bemerkes også at det ikke skal komme tiltakshaver til gunst at det er bygget før gyldig tillatelse forelå, herunder at det eventuelt er upraktisk og/eller kostbart å fjerne tiltaket.

Overordnet mener klager at vilkårene for å gi dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Dispensasjon medfører at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første punktum. Videre er heller ikke fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd annet punktum. Vedtaket er også ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41, fordi Frøya kommune ikke har overholdt sin utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17.

Den klare hovedregelen er at tiltak skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven og vedtatte arealplaner. Dispensasjon er en snever unntaksregel. I dette tilfellet er det helt uomtvistet at tiltakshaver har totalt neglisjert regelverket og utført søknadspliktige tiltak på eiendommen uten byggetillatelse. Kommunen har varslet ulovlighetsoppfølging som følge av utførte tiltak. Dette taler i seg selv mot å gi dispensasjon. Videre vises til plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd annet punktum, hvor det fremgår at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8

... når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det vises i den forbindelse til at Fylkesmannen i Trøndelag har frarådet at dispensasjonssøknaden innvilges. Klager mener denne frarådingen og begrunnelsen ikke er tilstrekkelig hensyntatt i vedtaket. I saksframlegget, under overskriften "*Vurdering av fordeler/ulempen*", skriver kommunen at

Merknadene fra Fylkesmannen og eier av eiendommen gnr. 65 bnr. 305 dreier seg først og fremst om tiltakene som ligger på land og er dermed ikke tillagt mye vekt i denne saken.

Klager mener dette ikke er korrekt. Fylkesmannens merknader er generelle for hele tiltaket, og gjelder således klart nok både tiltak på land og i sjø. Merknadene knytter seg til klima og miljø, samfunnssikkerhet og naturmangfold, og at de nevnte hensyn ikke er tilstrekkelig belyst og dermed ikke mulig å ta stilling til.

I forhold til forbudet mot bygging i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, så kan ikke klager se at Frøya kommune har vurdert de statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (FOR-2011-03-25-335). Retningslinjene er under revisjon. I henhold til retningslinjene, jf. punkt 6.2, skal byggeforbudet praktiseres strengt:

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. I slike områder er det viktig at kommunene i arbeidet med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser ...

Kommunens utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17, er ikke oppfylt. Problematikk rundt samfunnssikkerhet og påvirkning av naturmangfold, klima, støy og støv er ikke tilstrekkelig utredet. Kommunen skriver at disse temaene er behandlet i annet vedtak for tiltakene på land, men dette er ikke tilstrekkelig. Tiltakene i sjø må også vurderes konkret. Tiltakshaver har heller ikke belyst aktuelle temaer knyttet til samfunnssikkerhet osv. i dispensasjonssøknaden. Kommunedirektørens konklusjoner rundt disse tema i saksframlegget bygger dermed på et mangelfullt faktisk grunnlag:

Kommunedirektøren mener det ikke er fare for irreversibel skade på viktige naturinteresser som følge av tiltakene i denne saken.

... Kommunen vurderer det slik at de omsøkte tiltakene heller ikke vil medføre negativ påvirkning på naturmangfold.

Kommunedirektøren vurderer det slik at hensikten bak pbl. § 1-8 og planformålet i KPA § 44.1 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

I den forbindelse er det også et vesentlig poeng at kommunen i sak 105/20 (tiltak på land), på samme faktiske grunnlag som i denne saken, har konkludert med at tiltakene ikke er grundig nok utredet. Tiltakene på land og i sjø må slik klager vurderer det ses i sammenheng.

Klager vil anføre at kommunens vurdering av fordelene ved å gi dispensasjon vs. ulempene beror på gal rettsanvendelse. Det kreves etter plan- og bygningsloven § 19-2 kvalifisert interesseovervekt, jf. formuleringen om at fordelene ved å dispensere må være "klart større" enn ulempene. Tiltakshaver skriver i søknaden at han skal

... kjøre utvikling, patent og forskning på produksjon av elektrisitet via havstrøm. Denne patenten vil gjøre det mulig å produsere strøm, som kan leveres på nett eller til annet kraftbehov som hydrogen.

Tiltakshavers næringsvirksomhet er utover siterte formulering lite belyst. Ut fra saksframlegget har heller ikke Frøya kommune foretatt noen vurdering av innholdet i planlagt næringsvirksomhet, herunder realismen i tiltakshavers prosjekt. Det er heller ikke vist til konkrete positive effekter av tiltaket, ut over en generell henvisning til at næringsvirksomhet i kommunen er positivt:

Det vurderes som positivt at en dispensasjon kan legge til rette for næringsaktivitet på Mausund. Det er en målsetning i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 å "stimulere til levende grender og øysamfunn" og "satse på nye næringer". Det er vurderes som veldig positivt at lokale aktører ønsker å drive næringsvirksomhet.

Klager mener dette ikke er tilstrekkelig begrunnelse for å gi dispensasjon.

I tillegg til det ovennevnte vises til klagers merknader til nabovarsel i brev med vedlegg av 14. juli 2020 samt uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag av 21. september 2020, begge dokumenter i sin helhet.

3. Oppstart av reguleringsplanarbeid – varslings

Frøya kommune avsto i sak 105/20, ved vedtak 19. november 2020, søknad om dispensasjon fra § 21.1 i KPA for oppføring av diverse tiltak uten detaljregulering på eiendommen gnr. 65 bnr. 528 og 11.

Klager ber om å bli varslet ved en eventuell oppstart av reguleringsplanarbeid på eiendommen gnr. 65 bnr. 528 og 11, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

4. Avslutning – oppsummering

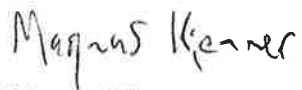
Prinsipalt bes om at Frøya kommune omgjør vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd annet punktum. Dersom kommunen ikke finner grunnlag for endring eller omgjøring bes klagen oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for avgjørelse.

Klager vil kreve erstattet sakskostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36.

Kommunens videre oppfølging av plikten til å forfølge overtredelser (ulovlighetsoppfølging, jf. plan- og bygningsloven kapittel 32) av plan- og bygningsloven med forskrifter vil bli omtalt i en separat henvendelse herfra til Frøya kommune.

Denne klage sendes per post og per e-post til postmottak@froya.kommune.no. Kopi til Fylkesmannen i Trøndelag.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig



Magnus Kjenner
Advokat
mkj@svw.no

Kopi: Fylkesmannen i Trøndelag (fmtlpost@fylkesmannen.no)



Vår dato:

14.12.2020

Vår ref:

2020/9546

Deres dato:

20.11.2020

Deres ref:

OYSE/13195

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Maria Aastum,

Klage på vedtak - dispensasjon fra kommuneplan og pbl §1-8 - kai, flytebrygge, vann- og avløpsanlegg - Frøya 65/528

Bakgrunn for klagen

Fylkesmannen viser til Frøya kommunes oversendelse av 20.11.2020 med melding om vedtak fattet i møte i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 19.11.2020 sak 106/20. I oversendelsen underrettes Fylkesmannen om at kommunen gir dispensasjon fra planformål kombinert formål i sjø § 44.1 i KPA og byggeforbudet i strandsonen pbl. § 1-8 for oppføring av kai og flytebrygge og vann- og avløpsanlegg på 65/528 som omsøkt.

Vedtaket er gitt på følgende vilkår:

- Dersom det utarbeides reguleringsplan for næringsvirksomhet på gnr. 65 bnr. 528 skal flytebrygge og kai inngå i den nye planen.
- Dispensasjon til tiltakene gis kun i sammenheng med næringsvirksomhet. Dersom næringsvirksomheten avsluttes skal flytebrygge og kaifront fjernes.
- Fylkeskommunen skal gi tillatelse til flytebrygge før den kan godkjennes.
- Det skal i byggesaken gjøres geotekniske undersøkelser i grunn og utfylling før tiltaket kan godkjennes.

Fylkesmannen har frarådd at det blir gitt dispensasjon i brev datert 21.09.2020, og signalisert at vi ville vurdere å påklage et positivt vedtak.

Dispensasjon

Fylkesmannen mener at det i dispensasjonsvurderingen ikke er lagt tilstrekkelig vekt på hensynene bak bestemmelsene. Videre er vår vurdering at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.



Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- deleforbud (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.

I dispensasjonsvedtaket er tiltakene redusert til kai, flytebrygge, vann- og avløpsanlegg. Disse tiltakene ligger i området avsatt til kombinert formål i sjø, og det er gitt dispensasjon fra KPA § 44.1 og fra pbl. § 1-8. Det er ikke gitt dispensasjon til oppføring av næringsbygg, redskapsbod, planering av tomt og fylling i sjø slik det var søkt om. Av flyfoto kan vi se at utfylling i sjø er startet.

De tiltakene som det er gitt dispensasjon for er knyttet til tiltakene på land, og vi kan ikke se at det er nødvendig å etablere kai, flytebrygge, vann- og avløpsanlegg før området er regulert slik at hele planen kan vurderes under ett. Slik vedtaket nå står ser vi ikke at det ikke synliggjort tilstrekkelig at det er behov for tiltakene det er gitt dispensasjon for.

Ved dispensasjonsvurderingen om det skal gis dispensasjon, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Frøya kommune angitt som en kommune med stort arealpress i strandsonen. Praksis i områder med stort arealpress skal være strengere enn i områder med mindre press.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det uttalt følgende om dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet ved sjøen».

Dispensasjonsadgangen

Fylkesmannen viser til plan- og bygningsloven § 1-4:

«Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.»

Hovedregelen er at tiltak skal gjennomføres i tråd med arealplaner. Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes for mindre og kurante enkeltstående tilfeller hvor det ikke er behov for nærmere avklaringer rundt det aktuelle tiltaket. Dette kan eksempelvis være mindre fasadeendringer/terrenginngrep.

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

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø. Det er ikke kun størrelsen på tiltaket som er avgjørende for om det må utarbeides reguleringsplan, men konsekvensene som tiltaket kan medføre er også relevant vurdering, og dersom disse ikke er avklart gjennom en enkel saksbehandling som dispensasjon, må det avklares nærmere i planbehandling.

Konklusjon

Det er et sterkt press på arealene i strandsonen, og det er viktig at arealbruken er i tråd med overordnet plan. Ved at det åpnes opp for etablering av kai, flytebrygge og vann- og avløpsanlegg uten at det er et reelt behov for tiltakene er svært uheldig. Hele området må reguleres under ett dersom det er aktuelt å etablere næring på tomte.



På bakgrunn av dette vil Fylkesmannen påklage kommunens vedtak om å gi dispensasjon.

Med hilsen

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

Maria Aastum
seniorrådgiver
Klima- og miljøavdelingen

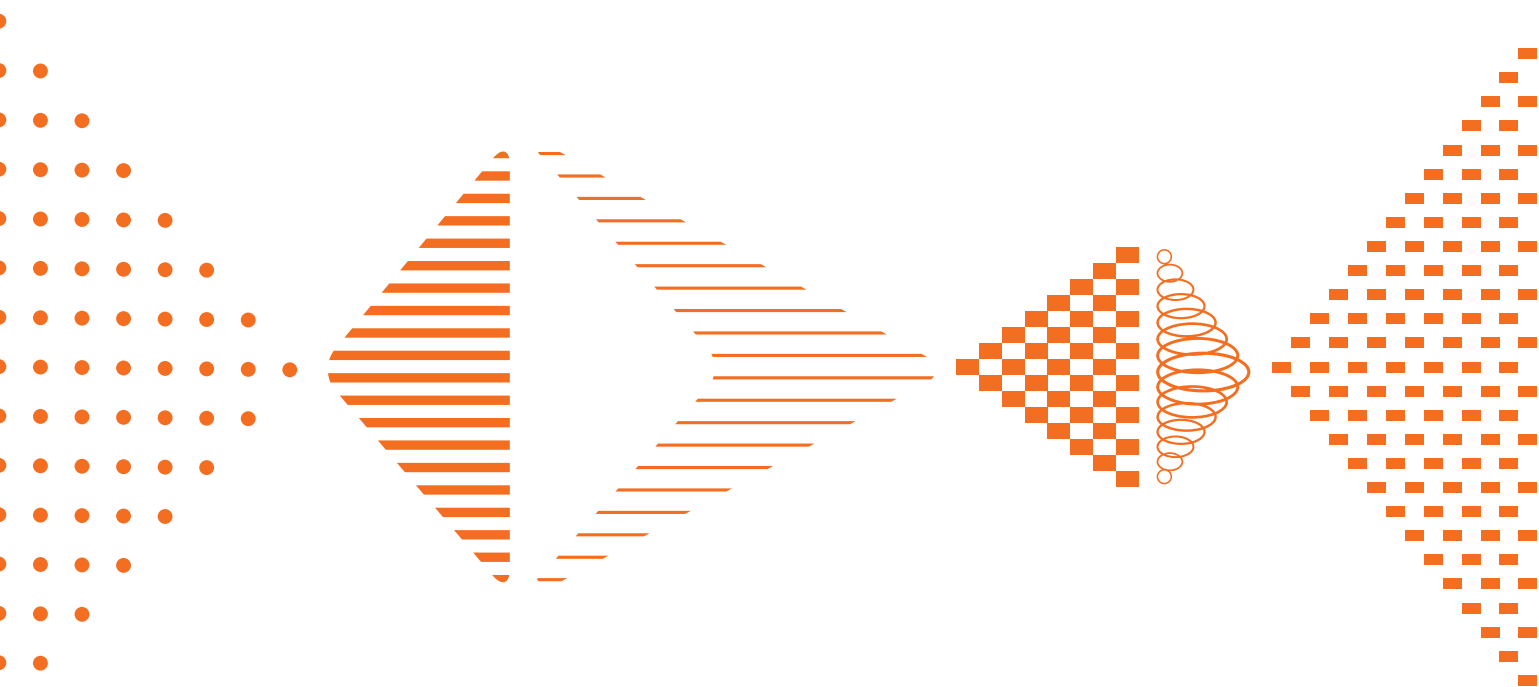
Dokumentet er elektronisk godkjent



SIVILOMBUDSMANNEN

SIVILOMBUDSMANNENS UNDERSØKELSER AV DISPENSASJONER I STRANDSONEN

Temarapport om dispensasjonsvedtak i strandsonen
i Lindesnes, Kragerø og Askøy kommuner



Dette er en temarapport, som er basert på de tre endelige rapportene for hver kommune. Vi viser til disse som mulige rettskilder. De er publisert på våre nettsider:

<https://www.sivilombudsmannen.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Mandal.pdf>

<https://www.sivilombudsmannen.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Kragero.pdf>

<https://www.sivilombudsmannen.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Askoy.pdf>

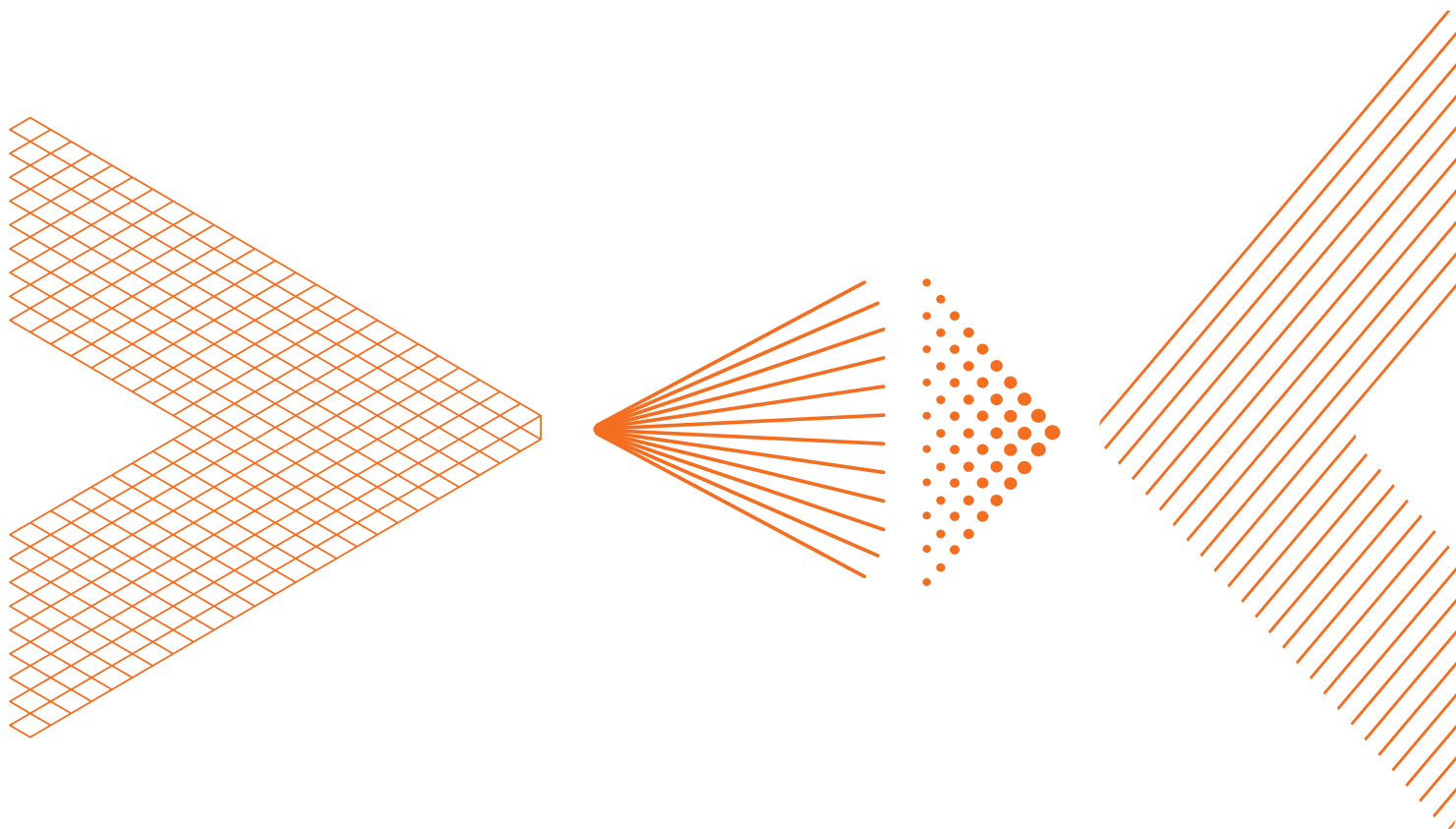
Forsidebildet: Skjærgård, Mandal. Foto: Shutterstock / NTB



SIVILOMBUDSMANNEN

SIVILOMBUDSMANNENS UNDERSØKELSER AV DISPENSASJONER I STRANDSONEN

Temarapport om dispensasjonsvedtak i strandsonen
i Lindesnes, Kragerø og Askøy kommuner



Innhold

Forord.....	5
Innledning	7
Ombudsmannens mandat og bakgrunnen for undersøkelsene	8
Rettslig utgangspunkt – hvordan skal lovens vilkår tolkes?.....	9
Funn 1: Mange dispensasjoner – 85 % av søknadene innvilges	11
Funn 2: Mangelfulle vurderinger av vesentlighetsvilkåret	12
Funn 3: Mangelfulle vurderinger av fordeler og ulemper	15
Funn 4: Begrunner ikke fravikelse fra fagmyndighetenes uttalelser	19
Funn 5: Manglende vurdering av statlige og regionale rammer og mål ...	20
Funn 6: Kommunenes «kan»-vurdering mangler i alle vedtakene.....	21
Avsluttende bemerkninger	22



Forord

Kommunene i Norge gir årlig et stort antall innbyggere dispensasjon til å bygge i strandsonen. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at det i 2018 ble søkt om tillatelse til 1 319 nye bygninger i strandsonen utenom tettsteder. Av disse ble 751 innvilget ved dispensasjon. Dette skjer til tross for at Stortinget har strammet inn kommunenes adgang til å gi dispensasjon i strandsonen. I plan- og bygningslovens forarbeider er det blant annet uttalt at det «skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Å få dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er positivt for den som søker. Dersom dispensasjoner gis i strid med plan- og bygningslovens regler, vil det imidlertid kunne føre til ulemper for andre borgere, enten disse er naboer eller andre som bruker området.

Klagesaker vi hos ombudsmannen har fått de siste årene, tyder på at kommuner i flere saker har tolket og håndhevet dispensasjonshjemmelen i plan- og bygningsloven slik at det er gitt tillatelse til å bygge i strandsonen oftere enn det loven gir adgang til.

Tilgjengeligheten til rekreasjonsområder ved sjøen er et gode det er viktig å ta vare på, og det er først og fremst kommunene som forvalter disse områdene. I våre undersøkelser så vi derfor på hvordan kommunene håndterer dispensasjonssaker i strandsonen. Ombudsmannen valgte å undersøke dispensasjonspraksisen i kommunene Mandal (nå Lindesnes), Kragerø og Askøy. Utvelgelsen ble gjort på grunnlag av tall fra Statistisk sentralbyrå om antall dispensasjonssaker i strandsonen, en vurdering av kommunenes størrelser og lokalisering, samt erfaringer fra klagesaksbehandlingen hos Sivilombudsmannen.

Samlet sett viste undersøkelsene store mangler ved Mandal, Askøy og Kragerøs dispensasjonspraksis i strandsonen. Dette er urovekkende. Funnene gir



oss grunn til å tvile på om kommunene har foretatt den vurderingen loven krever, og om kommunene har forstått loven korrekt. I denne rapporten oppsummerer vi de sentrale funnene som er avdekket i undersøkelsene. Vi oppsummerer også våre anbefalinger til kommunene.

Funnene i rapportene ble oversendt kommunene i juni 2020. Etter å ha fått svar fra alle tre kommunene, har ombudsmannen grunn til å tro at praksisen vil skjerpes. Det er positivt. Vi håper også at andre kommuner som forvalter strandsonen vil gjøre seg kjent med innholdet i rapportene og sikre at praksisen i fremtiden er i henhold til loven.

Hanne Harlem
sivilombudsmann



Innledning

Sivilombudsmannen har undersøkt vedtak om dispensasjon for bygging i strandsonen i Mandal¹, Kragerø og Askøy kommuner i perioden 2016 til 2019. I alt ble 881 dispensasjonsvedtak gjennomgått, hvorav om lag 750 av vedtakene var innvilgede søknader.

Undersøkelsene viste at flertallet av vedtakene var mangelfulle, eller begrunnet med ulovlige hensyn eller hensyn som har liten vekt. Formuleringene i flere vedtak skaper tvil om kommunene har tatt riktig rettslig utgangspunkt for sine vurderinger og om de har nok kunnskap om det regelverket som vurderes.

I denne rapporten gis en samlet oversikt over undersøkelsenes mest sentrale funn. En grundigere og mer detaljert gjennomgang av funnene og gjeldende regler fremgår av rapportene for de enkelte kommunene. Rapportene er publisert på ombudsmannens nettsider og har følgende saksnummer: 2019/4028 (Mandal kommune), 2019/4817 (Kragerø kommune) og 2020/989 (Askøy kommune).

Hensikten med rapporten er å gi lokalpolitikere, administrativt ansatte i kommuner, fylkesmenn (statsforvaltere fra 1. januar 2021), interesseorganisasjoner, privatpersoner og andre interesserte en forståelse av de rettslige kravene som gjelder ved behandling av søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen. Vi håper at kommuner som forvalter strandsoneområder vil gjøre seg kjent med innholdet i rapporten, og sikre at loven praktiseres riktig.

Askøy

Kragerø

Mandal

Ombudsmannens mandat og bakgrunnen for undersøkelsene

Norske kommuner treffer hvert år et stort antall vedtak om dispensasjon for bygging i strandsonen. Dette skjer til tross for at Stortinget i 2008 strammet inn kommunenes adgang til å treffe vedtak om dispensasjon i strandsonen. I plan- og bygningslovens (pbl.) forarbeider er det presisert at det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen, spesielt i områder med stort utbyggingspress.²

For den som vil bygge i strandsonen vil det være positivt å få dispensasjon fra byggeforbudet. Dersom dispensasjoner gis i strid med plan- og bygningslovens

regler, vil det imidlertid kunne utgjøre en urett overfor andre borgere, enten disse er naboer eller inngår i en videre krets. Ombudsmannen skal «søke å sikre at det i den offentlige forvaltning ikke øves urett mot den enkelte borger».³ Det inngår i dette å undersøke hvordan myndighetene behandler saker der ulike, private interesser står mot hverandre. Der et vedtak kan svekke borgernes allmenne interesser, er det ikke alltid noen naturlig talsperson for disse interessene i den enkelte saken. Det kan da være ekstra grunn for ombudsmannen til å undersøke kommunenes praksis, slik det er gjort her.



Askøy

Foto: Shutterstock / NTB

Rettslig utgangspunkt – hvordan skal lovens vilkår tolkes?

Hovedregel: Byggeforbud og et strengt strandsonevern

All bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i Norge er som hovedregel forbudt. Forbudet gjelder også deling og sammenføyning av eiendom.⁴ Forbudet fremgår direkte av plan- og bygningsloven § 1-8, hvor også følgende er presisert:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»⁵

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

Lovgiver har understreket at strandsonen er av nasjonal interesse og derfor skal holdes fri for bebyggelse.⁶ Samtidig har lovgiver gitt kommunene to muligheter for å tillate utbygging i strandsonen:

Første unntak: Kommune- eller reguleringsplan – vid adgang

Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der kommunene har angitt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.⁷ Lovgiver har slik sett gitt kommunene vide fullmakter til å tillate bygging i strandsonen, så lenge det skjer gjennom planer. Planprosessen legger til rette for en grundig utredning og vurdering av områdets funksjon og belastning, sett i en større sammenheng. En plan vedtas av kommunestyret gjennom en demokratisk prosess, der en vid krets av fagmyndigheter og interessegrupper får mulighet til å uttale seg.

En arealplan som åpner for bygging i strandsonen er først og fremst et resultat av politiske og faglige – ikke juridiske – vurderinger. Selv om statlige og

regionale myndigheter kan fremme innsigelser til kommunenes planforslag, ligger denne beslutningen om hvordan arealene skal disponeres innenfor kommunenes frie skjønn.

Andre unntak: Dispensasjon – snever adgang

I stedet for å lage nye eller endre eksisterende planer, kan kommunene etter søknad gi tillatelse til tiltak i strandsonen ved å dispensere fra byggeforbudet, jf. pbl. § 19-2.⁸ Bestemmelsen legger opp til en toleddet vurdering. Først skal kommunene vurdere om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen skal avslå dispensasjonssøknaden dersom vilkårene ikke er oppfylt. Hvis begge vilkårene er oppfylt, skal kommunene deretter foreta en skjønnsmessig vurdering av om det er ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Det siste innebærer at ingen har krav på dispensasjon, selv om vilkårene er oppfylt. Denne endelige vurderingen hører inn under kommunens politiske skjønn.⁹

Vilkårene for å få innvilget en dispensasjonssøknad fremgår av § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjonen kan ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (samlet kalt vesentlighetsvilkåret).
2. Fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene (fordel-/ulempevilkåret).

Det skal mye til for at vilkårene er oppfylt, særlig for bygging i strandsonen. I forarbeidene står det:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»¹⁰

Lovgiver har her gitt uttrykk for en snever adgang til å gi dispensasjon til bygging i strandsonen. Hensikten er å unngå en uheldig utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit, og byggeforbudet gradvis uthules. En dispensasjonsprosess ivaretar ikke hensynene til langsiktige løsninger, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i like stor grad som en planprosess. Ønsker kommunene å tillate bygging i strandsonen, skal det derfor i all hovedsak skje på grunnlag av vedtatte arealplaner, ikke som enkeltvis dispensasjoner.

Når kommunene skal ta stilling til om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, utøver de et såkalt rettsanvendelsesskjønn.¹¹ Med andre ord er vurderingen juss, ikke politikk. Det betyr at verken kommunens administrasjon eller politikerne kan legge vekt på hva de mener er rimelig eller hensiktsmessig i den enkelte saken. De kan heller ikke legge vekt på politiske synspunkter om hva som bør være lov eller hva de ønsker å tillate. Lokal-

politiske vurderinger og hensynet til det kommunale selvstyret har derfor ingen plass i vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Det betyr også at en påstand om usaklig forskjellsbehandling ikke er relevant. En slik anførsel er først relevant hvis vilkårene er oppfylt og kommunene skal vurdere om de ønsker å gi dispensasjon.¹²

Dersom begge vilkårene er oppfylt, skal kommunene vurdere om dispensasjonssøknaden skal innvilges eller ikke. Denne vurderingen hører inn under kommunenes politiske skjønn, og det er her at blant

annet hensiktsmessighet, rimelighet og lokalpolitiske vurderinger er relevant.

Dette innebærer også at ingen har krav på dispensasjon, selv om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det er begrenset mulighet for andre til å overprøve denne delen av kommunens vedtak. I en klagesak skal fylkesmannen prøve kommunens «kan»-vurdering fullt ut, men må legge stor vekt på det kommunale selvstyret.¹³

I det følgende presenteres undersøkelsesnes mest sentrale funn. Vi vil vise hvordan kommunene har tolket og praktisert dispensasjonsbestemmelsen, og se dette opp mot lovens krav. Etter hvert funn kommer ombudsmannen med enkelte anbefalinger. Disse er ikke utelukkende rettet mot de undersøkte kommunene, men er ment å være anbefalinger til alle kommuner som behandler dispensasjonssøknader i strandsonen.

«Lokalpolitiske vurderinger og hensynet til det kommunale selvstyret har ingen plass i vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt»

«Ønsker kommunene å tillate bygging i strandsonen, skal det i all hovedsak skje på grunnlag av vedtatte arealplaner, ikke som enkeltvis dispensasjoner.»

Funn 1:

Mange dispensasjoner – 85 % av søknadene innvilges

De tre kommunene vi har undersøkt har gitt mange dispensasjoner for bygging i 100-metersbeltet. Alle tre kommunene har lang kystlinje med attraktive områder for blant annet boliger, fritidsboliger, sjønære virksomheter og rekreasjon. Ombudsmannen forventet derfor at disse kommunene mottar mange dispensasjonssøknader.

Av 881 tilsendte dispensasjonsvedtak, var om lag 750 av vedtakene innvilgede søknader, noe som utgjør ca. 85 %. Den ene kommunen forklarte den høye andelen innvilgelser med at de fraråder tiltakshavere å gå videre med en dispensasjonssøknad hvis kommunen tidlig i prosessen mener at vilkårene ikke er oppfylt. Vi kan anta at denne kommunen da unngår en rekke søknader som ville blitt avslått. Andelen av innvilgelser blir dermed høyere enn det som ville vært tilfelle dersom alle søknadene hadde endt med et vedtak.

Selv om kommunene i enkelte tilfeller fraråder tiltakshavere å søke om dispensasjon, er antallet og andelen av innvilgelser høyt. Det er begrenset hva som kan utledes av tallene alene. Tallene indikerer likevel at kommunene i stor grad tillater bygging i strandsonen gjennom enkeltvis dispensasjoner, i stedet for å følge hovedregelen om å utarbeide og revidere kommuneplanen og reguleringsplaner. Ombudsmannen understreker at lovgiver har ment at dispensasjonsbestemmelsen skal være en snever unntaksregel som skal brukes med forsiktighet.

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Kommunene må foreta en grundig vurdering av hvilke hensyn bestemmelsene det søkes dispensasjon fra skal ivareta.
- Styring av arealbruk gjennom planer gjør det mulig å se større områder i sammenheng, og sikrer medvirkning fra både borgere, interesseorganisasjoner og andre myndigheter.
- Gjennom å fastsette en byggegrense i kommuneplanen, samt i reguleringsplaner innenfor strandsonen, vil antallet dispensasjonssøknader reduseres betydelig. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet for alle parter, og til økt tillit til at kommunene fatter beslutninger på bakgrunn av grundige prosesser, der alle relevante hensyn er vurdert. Slike hensyn ivaretas ikke i tilsvarende grad når kommunene tillater bygging i strandsonen gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Funn 2:

Mangelfulle vurderinger av vesentlighetsvilkåret

Det første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er at dispensasjonen ikke kan vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Ombudsmannens undersøkelser viste at mange vedtak inneholder svært knappe vurderinger av vesentlighetsvilkåret og at kommunenes begrunnelsesplikt etter forvaltningsloven §§ 24 og 25 ikke er oppfylt. Mange vedtak er i tillegg begrunnet med argumenter som skal ha liten eller ingen vekt i vesentlighetsvurderingen. Ingen av vedtakene inneholder en vurdering av om dispensasjonen vesentlig tilsidesetter hensynene i lovens formålsbestemmelse, selv om loven krever en slik vurdering.

Kommunene vurderer ikke alle relevante hensyn

I mange av de undersøkte vedtakene er vesentlighetsvurderingen kortfattet og mangelfull.

I mange vedtak har kommunene nøyd seg med å konstatere at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I andre vedtak har kommunene kort angitt en begrunnelse for at vilkåret er oppfylt, uten å knytte vurderingen opp mot de relevante hensynene bak de bestemmelsene det dispenseres fra.

Når kommunene skal drøfte om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, må de identifisere hensynene bak bestemmelsene.

Deretter må kommunene vurdere om den konkrete dispensasjonen innebærer vesentlig tilsidesettelse av hvert enkelt av disse hensynene. I bestemmelsen om byggeforbudet i strandsonen (pbl. § 1-8) står hensynene ramset opp i lovteksten (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser). Kommunenes vurderinger av vesentlighetsvilkåret må derfor knyttes til disse hensynene.

I de få vedtakene der kommunene har nevnt vilkåret om at dispensasjonen ikke kan vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1), har de nøyd seg med å konstatere at vilkåret er oppfylt. Ingen av vedtakene inneholder en begrunnelse eller drøftelse av vesentlighetsvilkåret opp mot disse hensynene, slik loven forutsetter. Det fremgår av formålsbestemmelsen hvilke hensyn kommunene skal vurdere. Bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner oppstilles som lovens overordnede formål. I tillegg fremgår en rekke andre hensyn av bestemmelsen, som blant annet

åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger. Et tiltak som innebærer irreversible inngrep i strandsonen, på bekostning av både dagens og fremtidige generasjoners muligheter til å ferdes i området, kan innebære at lovformålet blir vesentlig tilsidesatt. Kommunene må derfor vurdere om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i hver enkelt sak.

Svært mange av de undersøkte vedtakene gjelder dispensasjon fra plan, for eksempel LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Ved dispensasjon fra planens arealformål, vil det sjelden stå i planen hvilke hensyn som begrunner arealformålet. Dette i

«Kommunene må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører. Hvis kommunene ikke kan påvise slike fordeler, er ikke vilkåret oppfylt, og søknaden skal avslås.»

motsetning til ved dispensasjon fra pbl. § 1-1 og § 1-8, der hensynene står oppramset i lovteksten. Mange av vedtakene vi har undersøkt mangler en beskrivelse av hvilke hensyn som begrunner planformålet eller planbestemmelsen det dispenseres fra. Dermed er det uklart om kommunene har foretatt den vurderingen som loven forutsetter.

Et eksempel der en kommune *har* redegjort for hvilke hensyn som begrunner eiendommens arealformål, er følgende:

«Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevarer som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være

ubebygget, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.»

Etter å ha beskrevet hvilke hensyn som begrunner eiendommens arealformål, har kommunen her drøftet om dispensasjonen vil vesentlig tilside sette disse hensynene, slik loven forutsetter. Når det fremgår av vedtaket hvilke hensyn kommunen har knyttet vesentlighetsvurderingen til, er det mulig for ombudsmannen, og andre, å kontrollere om kommunen har vurdert vilkåret tilfredsstillende. Det er positivt.



Illustrasjonsfoto
Foto: Friluftsrådernes Landsforbund

Kommunenes argumenter: Området er allerede privatisert. Søknaden gjelder et lite tiltak.

I mange vedtak skrev kommunene at vesentlighetsvilkåret var oppfylt fordi det aktuelle området allerede er utbygd og dermed lite tilgjengelig for allmenn ferdsel. Dette eksempelet er hentet fra et vedtak om dispensasjon til oppføring av en sjøbod, hvor Fylkesmannen hadde frarådet at det ble gitt dispensasjon:

«Sjøboden vil ikke i nevneverdig grad virke mer privatiserende enn området er privatisert i dag. Det vises her spesielt til at strandlinjen ble privatisert allerede i sammenheng med at eksisterende hytte og brygge ble oppført ...»

Privatisering er et relevant moment i vurderingen.¹⁴ Samtidig er ikke en slik generell argumentasjon nok for at vilkåret er oppfylt. Lovgiver har i forarbeidene fremhevet at det skal svært mye til før kommunene kan gi dispensasjon, og at dette gjelder «spesielt i områder med stort utbyggingspress».¹⁵ Det er nettopp gjennom enkeltvis dispensasjoner at mange områder har blitt utbygd bit for bit. Loven krever derfor at kommunene foretar en konkret vurdering av om ny utbygging vil medføre *ytterligere* forringelse av området til skade for blant annet de hensynene som er nevnt i pbl. § 1-8 første ledd. Det er med andre ord ikke nok å kun henvise til at området allerede er privatisert.

I andre vedtak la kommunene avgjørende vekt på at dispensasjonssøknaden gjaldt et lite tiltak, f.eks. et tilbygg, anneks eller båthus. I brev hit med merknader til den foreløpige rapporten, skrev en av de undersøkte kommunene at saker om små tiltak generelt anses som kurante.

Ombudsmannen presiserer at lovens vilkår gjelder både for små og store tiltak. Som nevnt over, er det nettopp gjennom enkeltvis dispensasjoner at mange områder har blitt gradvis og stadig mer utbygd. Plan- og bygningsloven skal sikre bærekraftig og langsiktig arealforvaltning. Selv om hvert enkelt tiltak for seg er lite, vil mange små tiltak gjennom mange år forringe strandsonen på en måte som er i strid med hensynene bak strandsonevernet. Kommunene må derfor være varsomme med å forutsette at det er kurant å innvilge dispensasjon ut fra størrelsen på et tiltak.

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Ombudsmannen anbefaler at kommunene foretar en grundig vurdering av hvilke hensyn bestemmelsene det søkes dispensasjon fra skal ivareta.
- Kommunene må være tydelige på hvilke hensyn som gjør seg gjeldende i den enkelte saken, og begrunne hvorfor de mener vilkåret er – eller ikke er – oppfylt.
- Kommunene må vurdere om hensynene bak lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen. Også denne vurderingen må komme fram i vedtaket og inngå i begrunnelsen.

Funn 3:

Mangelfulle vurderinger av fordeler og ulemper

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Relevante fordeler og ulemper ved dispensasjonen skal vurderes opp mot hverandre. Lovens forarbeider understreker at formuleringen «klart større» innebærer at det skal mye til for at vilkåret er oppfylt.¹⁶

Flertallet av dispensasjonsvedtakene inneholder mangelfulle vurderinger av fordel-/ulempevilkåret. For det første mangler fordel-/ulempevurderingen i svært mange vedtak, og kommunene har i stedet nøydt seg med å konstatere at fordelene var klart større enn ulempene. For det andre legger kommunene ofte avgjørende vekt på utbyggers egne interesser og behov. For det tredje viser kommunene sjelden til ulemper ved dispensasjonen. For det fjerde trakk kommunene av og til vesentlighetsvilkåret inn i vurderingen av fordeler og ulemper.

Ingen vurdering av vilkåret – kun konstatering

I svært mange vedtak har kommunene unnlatt å vise til noen konkrete fordeler ved å gi dispensasjon. I mange vedtak er ikke fordel-/ulempevilkåret nevnt i det hele tatt. I andre vedtak har kommunene kun konstatert at vilkåret er oppfylt uten å begrunne standpunktet nærmere.

Loven krever at kommunene kartlegger relevante fordeler og ulemper ved dispensasjonen og veier disse mot hverandre. Kommunene må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene ved dispensasjonen medfører. Hvis kommunene ikke kan påvise slike fordeler, er ikke vilkåret oppfylt, og søknaden skal avslås.

Et eksempel på et vedtak der en kommune ikke har påvist relevante, klare og positive fordeler ved dispensasjonen, er en sak om søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 for allerede oppført jacuzzi og utedusj. Fordel-/ulempevurderingen lød slik:

«Selv i tilfeller der kommunene mener det er beskjedne ulemper må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klart større» enn ulempene.»

«I svært mange vedtak har kommunene unnlatt å vise til noen konkrete fordeler ved å gi dispensasjon.»

«Fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene med å bygge i strandsonen og LN-FR-område da allmennhetens muligheter for ferdsel og opphold, landskap, natur og miljø ikke blir berørt.»

Ombudsmannen presiserer at det aldri er nok for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være

beskjedne.¹⁷ Selv i tilfeller der kommunene mener det er beskjedne ulemper, slik som i eksempelet, må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klart større» enn ulempene.

Kommunene har i disse sakene ikke oppfylt sin begrunnelsesplikt etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Dermed er det tvil om disse vedtakene er gyldige.

Avgjørende vekt på utbyggers egne interesser og behov

I svært mange vedtak la kommunene avgjørende vekt på utbyggers egne interesser og behov. Et eksempel er en sak som gjaldt dispensasjon for oppføring av garasje med gjesterom, hvor fordel-/ulempevurderingen er representativ for en rekke av kommunenes vedtak. Vurderingen siteres her i sin helhet:

«Tiltaket vil innebære en klar fordel for søker ved at han får utnyttet egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Da tiltaket ikke vil medføre ulemper av betydning, er det bygningsmyndighetenes vurdering at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.»

Et annet, illustrerende eksempel er følgende formulering:

«Siden tiltaket ikke kommer i vesentlig konflikt med byggeforbudet, skal tiltakshavers fordeler tillegges en del vekt.»

Ikke alle fordeler ved en dispensasjon er relevante i vurderingen. Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta som kan vektlegges, såkalte areal- og ressursdisponeringshensyn.¹⁸ Bakgrunnen er at eierforhold vil være skiftende over tid, mens plan- og bygningsmyndighetene skal styre arealbruken i kommunene i et langsiktig perspektiv.¹⁹



Illustrasjonsfoto

Foto: © Svein Grønvold / NN / Samfoto / NTB

Kommunene må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen. Dersom tiltaket dekker et behov ved eiendommen, uavhengig av hvem som eier den, kan dette være en relevant fordel. Et eksempel er dispensasjon fra byggeforbudet for å etablere et minireseanlegg med tilhørende vann- og kloakkledninger som skal erstatte eksisterende utslippsledning til sjø. Tiltakshaverens subjektive ønsker og behov er derimot svært sjelden relevant.

I de vedtakene der tiltakshaverens ønsker og behov er eneste fordel, har kommunene lagt avgjørende vekt på et hensyn som i utgangspunktet ikke er relevant i vurderingen. Lovens vilkår er neppe oppfylt i disse sakene. Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen skulle derfor ikke vært gitt, forutsatt at det ikke foreligger fordeler ved dispensasjonen som kommunene ikke har redegjort for i vedtaket. På den bakgrunn kan disse vedtakene være ugyldige.

Manglende redegjørelse for ulemper ved dispensasjonen

Kommunene har i flertallet av de innvilgende dispensasjonsvedtakene i liten grad nevnt noen ulemper ved dispensasjonen. Hvilke ulemper som er relevante er avhengig av hvilken bestemmelse dispensasjons-søknaden gjelder, og forholdene i den enkelte saken. Kommunene har en plikt til å kartlegge eventuelle ulemper ved dispensasjonen som følge av kommunenes generelle utredningsplikt i forvaltningsloven § 17. Ved dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, vil blant annet ulemper som rammer de interessene som er nevnt i pbl. § 1-8 første ledd, være aktuelle (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser). Kommunene må for eksempel vurdere om tiltaket gjør allmennhetens ferdsel i området vanskeligere. Kommunene må også vurdere andre hensyn, eksempelvis tap av grøntpreg, lys og utsikt for naboeiendommene eller forbipasserende.

Ombudsmannen har vanskelig for å forstå at det ikke finnes noen ulemper ved så mange dispensasjoner for tiltak i strandsonen. Kommunene har neppe utredet eventuelle ulemper ved dispensasjonene tilstrekkelig i disse sakene.

Sammenblanding av vilkårene

Kommunene blandet av og til sammen vurderingene av vesentlighetsvilkåret og vilkåret om klar overvekt av fordeler. I flere vedtak har kommunene uttalt at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulemperne, fordi hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Et illustrerende eksempel lyder:

«Sett hen til at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hovedhensynene bak bestemmelsene, anses fordelene med dispensasjon i foreliggende sak å være klart større enn ulemperne.»

Om en dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynene bak en bestemmelse, er en vurdering som reiser andre spørsmål enn om fordelene ved en dispensasjon klart overstiger ulemperne. Loven krever derfor at kommunene skiller klart mellom disse to vurderingene. Enkelte ulemper som skal avveies mot fordelene er ofte relevante i både vesentlighetsvurderingen og fordel-/ulempevurderingen, for eksempel ulemper knyttet til allmenn ferdsel. Disse ulemperne skal allikevel vektlegges på nytt i fordel-/ulempevurderingen. Når kommunene likevel har knyttet vilkårene sammen på en feilaktig måte, gis det inntrykk av at kommunene har tatt feil rettslig utgangspunkt for sin vurdering av om vilkårene er oppfylt.

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Kommunenes behandling av fordel-/ulempevilkåret må bli vesentlig bedre.
- Ombudsmannen anbefaler at kommunene utreder og vurderer alle fordeler og ulemper som følge av en dispensasjon grundig.
- Kommunene må være oppmerksomme på at det er areal- og ressursmessige hensyn som skal vurderes, og at utbyggers egne ønsker og behov kun unntaksvis skal tillegges vekt.



Funn 4:

Begrunner ikke fravikelse fra fagmyndighetenes uttalelser

Dispensasjoner i strandsonen vil ofte berøre fylkesmannens saksområder. Disse sakene skal sendes til fylkesmannen for uttalelse før kommunene fattet vedtak, jf. pbl. § 19-1 fjerde punktum. Når kommunene ønsker å åpne for utbygging i strandsonen ved dispensasjon i stedet for gjennom plan, er slik høring viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir synliggjort og ivaretatt.

Kommunene fulgte ikke alltid fylkesmannens råd om å avslå dispensasjonssøknaden. I den ene kommunen ble det gitt dispensasjon i mange saker til tross for at fylkesmannen ga råd om det motsatte. Kommunene har dessuten i liten grad begrunnet hvorfor dispensasjonssøknadene er innvilget til tross for frarådningen.

Kommunene har ikke plikt til å avslå dispensasjonssøknaden dersom fylkesmannens, eller andre myndigheters uttalelse, er negativ. Det er imidlertid presisert i pbl. § 19-2, at kommunene ikke «bør» dispensere når det foreligger slik negativ uttalelse. Ombudsmannen forutsetter at kommunene i vedtaket angir hvilke konkrete hensyn som likevel taler for at dispensasjon skal gis i de tilfellene der fylkesmannen har anbefalt avslag.

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Kommunene bør legge stor vekt på fylkesmannens anbefalinger i dispensasjonssaker.
- Kommunene må gi en grundig begrunnelse for at kommunene mener vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt om de skal gi dispensasjon i strid med fylkesmannens frarådning.

Funn 5:

Manglende vurdering av statlige og regionale rammer og mål

Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første punktum. Formålet er å hindre at dispensasjonsadgangen brukes på en måte som undergraver overordnede mål for arealpolitikken.

Kommunene har kun i få saker skrevet at de har lagt vekt på Regjeringens og Stortingets målsetninger for strandsonen. Når det fremgår av loven at disse målsetningene skal tillegges særlig vekt, forutsetter ombudsmannen at kommunene følger opp dette og at betydningen av målsetningene fremgår av vedtaket i den enkelte saken.

Regjeringen har utarbeidet Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene utdyper innholdet i byggeforbudet i pbl. § 1-8 og gir statlige føringer for bygging i strandsonen.²⁰ Formålet er å sikre at det strenge strandsovernet opprettholdes, ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene skal vektlegges når kommunene fatter dispensasjonsvedtak. Det innebærer at kommunene i hver enkelt

sak må vurdere hvorvidt dispensasjonssøknaden er i samsvar med de statlige strandsoneretningslinjene.

Kommunene har i de undersøkte vedtakene svært sjelden vurdert om dispensasjonen er i tråd med de statlige planretningslinjene. Det har dermed ikke vært mulig for ombudsmannen å kontrollere om kommunene har lagt vekt på statlige og regionale rammer og mål, slik loven krever.

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Ombudsmannen anbefaler at kommunene vurderer hver enkelt dispensasjonssøknad opp mot regionale og nasjonale retningslinjer og mål for strandsonen.
- I vedtaket skal disse vurderingene synliggjøres, og det skal fremgå uttrykkelig hvilken vekt retningslinjene og målsetningene er tillagt i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Illustrasjonsfoto. Foto: Shutterstock / NTB

Funn 6:

Kommunenenes «kan»-vurdering mangler i alle vedtakene

Det følger av loven at kommunene «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. I de tilfellene vilkårene for dispensasjon er oppfylt, skal kommunene foreta en særskilt vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge søknaden.

Ingen av de undersøkte vedtakene inneholdt en særskilt «kan»-vurdering. Dette er en mangel ved samtlige 750 vedtak hvor det ble gitt dispensasjon. Kommunene synes nærmest automatisk å gi dispensasjon der de mener vilkårene er oppfylt. Kommunene vurderer dermed ikke om dispensasjon er hensiktsmessig, slik loven krever.

Det gjelder visse rettslige krav også til «kan»-vurderingen. Når kommunene ikke har nevnt denne vurderingen i vedtakene, kan ikke ombudsmannen, eller andre, kontrollere om «kan»-vurderingen bygger på relevante hensyn. Ombudsmannen har dermed vært avskåret fra å kontrollere om vedtaket er begrunnet med saklige hensyn og om det er utøvet usaklig forskjellsbehandling.²¹

Sivilombudsmannens anbefalinger

- Ombudsmannen anbefaler kommunene å gjøre det til en fast rutine å foreta en «kan»-vurdering dersom vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt.
- Kommuner som bruker en mal for behandling av dispensasjonssøknader, bør innarbeide et punkt om «kan»-vurdering i malen.
- Kommunene må vurdere mer helhetlig om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon. Et relevant moment er om det er igangsatt en planprosess i området, eller om kommuneplanens arealdel er under revisjon, slik at det kan være ønskelig å vente med å tillate ny utbygging til planarbeidet er ferdig.
- Kommunene må være oppmerksomme på at de hensynene som vektlegges må være saklige, og at det stilles krav om likebehandling.
- I dispensasjonsvedtaket må kommunene vise at vurderingen er foretatt, og begrunne det resultatet kommunene har kommet frem til.

Avsluttende bemerkninger

Som rapporten viser, setter loven en høy terskel for når kommunene kan gi dispensasjon til utbygging i strandsonen. Når kommunene mottar slike søknader, er det derfor viktig at de vurderer begge vilkårene i § 19-2 andre ledd grundig. Kommunenes konklusjoner må begrunnes, slik at det fremgår klart hvorfor lovens vilkår er, eller ikke er, oppfylt. Dette er viktig for at både søkeren selv, men også andre, kan forstå vedtaket. Dette er også viktig dersom vedtaket blir gjenstand for kontroll hos fylkesmannen, sivilombudsmannen eller domstolene.

Ombudsmannens undersøkelser viste at mange vedtak inneholdt mangler. I flertallet av vedtakene hvor dispensasjonssøknaden er innvilget, har ikke kommunene i tilstrekkelig grad foretatt en vurdering som viser at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Videre er det ofte lagt vekt på hensyn som har liten relevans i vurderingen. Kommunene har heller ikke vurdert dispensasjonssøknaden opp mot lovens formålsbestemmelse, slik loven krever. Vurderingen av statlige og regionale rammer og mål er fraværende i de fleste vedtak, og fylkesmannens frarådning ble sjelden fulgt. Kommunene har dessuten ikke foretatt en skjønnsmessig vurdering av om det er hensiktsmessig

å innvilge dispensasjonssøknaden, slik loven krever. Samlet sett viser dette at de undersøkte kommunene har truffet en rekke vedtak om bygging i strandsonen hvor det er grunn til å stille spørsmål ved vedtakenes gyldighet. I lys av at Stortinget har oppstilt strenge krav til når det kan gis dispensasjon i strandsonen, gir disse funnene grunn til bekymring.

Lindesnes, Kragerø og Askøy kommuners tilbakemeldinger til de foreløpige rapportene tyder på at disse kommunene vil legge om praksis i tråd med ombudsmannens anbefalinger. Ettersom ombudsmannen i den alminnelige klagebehandlingen først og fremst undersøker fylkesmennenes saksbehandling, har ombudsmannen begrenset kunnskap om hvordan dispensasjonsbestemmelsen praktiseres i andre kommuner. Det kan selvfølgelig tenkes at andre kommuner tolker og håndhever bestemmelsen slik lovgiver har forutsatt. Samtidig er det grunn til å tro at de utfordringene som er avdekket i disse undersøkelsene, også gjør seg gjeldende i andre kommuner. Ombudsmannen håper derfor at alle kommuner som forvalter strandsonen leser denne rapporten, og at de i fremtiden følger de anbefalingene som er gitt.



Panorama mot øst fra Høgevarden på Skjernøy, Lindesnes kommune
Foto: © Kai-Wilhelm Nessler / NN / Samfoto / NTB

Sluttnoter

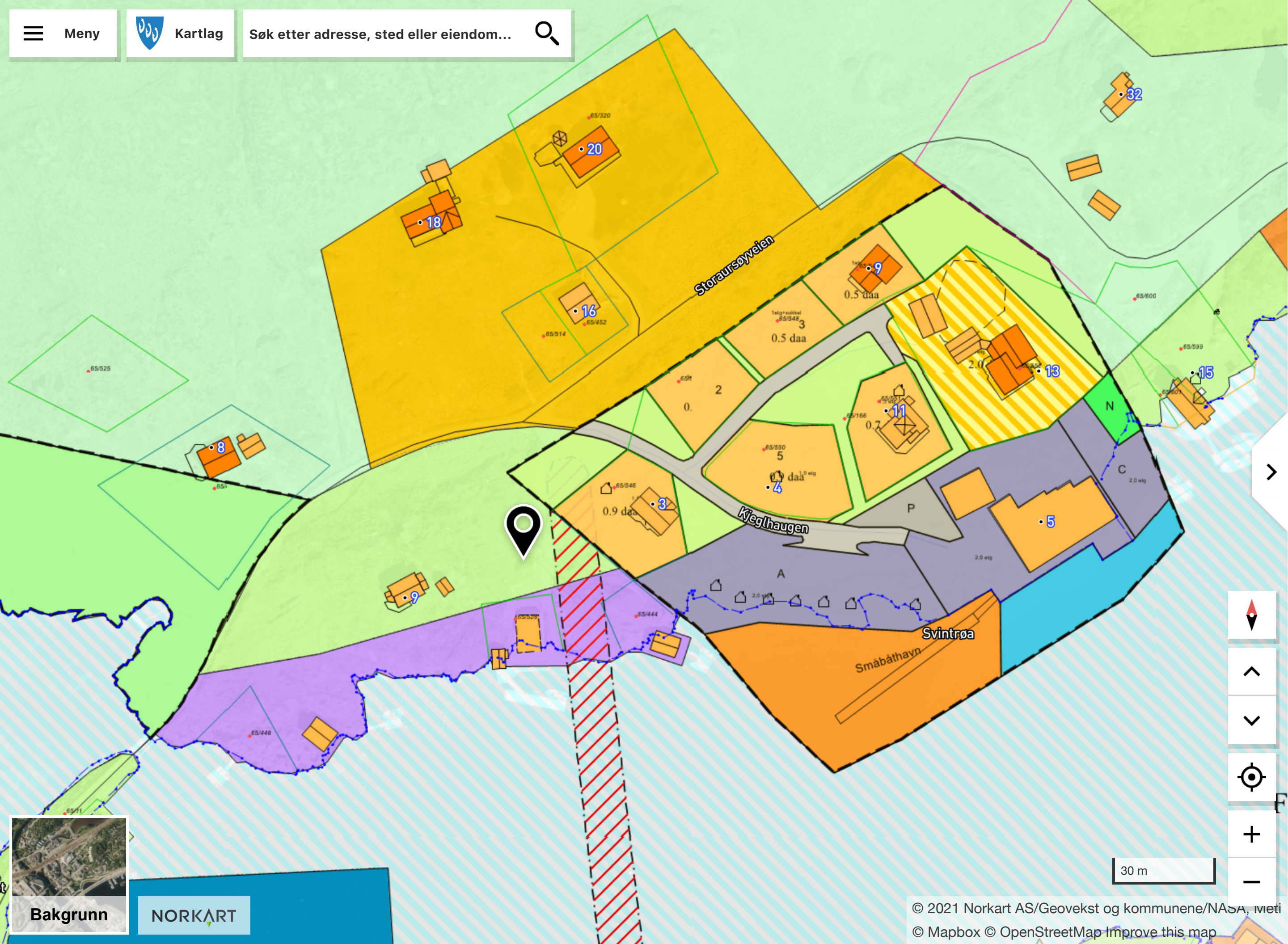
- 1 Den 1. januar 2020 ble Lindesnes, Mandal og Marnardal kommuner slått sammen til Lindesnes kommune. Ettersom disse undersøkelsene gjelder vedtak truffet av Mandal kommune, brukes dette kommunenavnet i rapporten.
- 2 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 243.
- 3 Sivilombudsmannsloven § 3.
- 4 Forbudet gjelder ikke fradeling ved innløsning av festet tomt, jf. pbl. § 1-8 andre ledd andre punktum.
- 5 Pbl. § 1-8 første ledd gjelder også 100-metersbeltet langs vassdrag. Også her plikter kommunene å ta særlig hensyn til de interesser bestemmelsen nevner. Byggeforbudet i § 1-8 andre ledd gjelder på sin side kun for 100-metersbeltet langs sjø. Den enkelte kommune kan imidlertid fastsette byggegrense mot vassdrag i arealplaner. Dispensasjon fra et eventuelt byggeforbud i vassdrag er ikke en del av disse undersøkelsene.
- 6 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 30.
- 7 Dersom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen ikke inneholder særskilt byggegrense mot sjø, vil byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelde, se Innst. 181 L (2016–2017) s. 8.
- 8 Et vedtak om dispensasjon krever at tiltakshaveren har sendt inn en begrunnet søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1 første punktum. Kommunen har ikke hjemmel til å gi dispensasjon uten at tiltakshaveren har sendt en slik søknad, se eksempelvis ombudsmannens uttalelse 27. mars 2019 (SOM-2018-4012) med videre henvisninger.
- 9 I praksis forekommer det at enkelte kommuner går rett på «kan»-vurderingen og avslår dispensasjonssøknaden. Slike vedtak er for eksempel begrunnet med at pågår en planprosess i området, og at det ikke anses hensiktsmessig å behandle dispensasjonssøknaden før arealbruken er endelig avklart i planen.
- 10 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 243.
- 11 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.
- 12 Ombudsmannens uttalelse 30. november 2017 (SOM-2017-1231).
- 13 Forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum.
- 14 Se Agder lagmannsrett LA-2019-8060.
- 15 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 243.
- 16 Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.
- 17 Se ombudsmannens uttalelser 14. november 2019 (SOM-2018-4760) og 1. november 2016 (SOM-2015-3269).
- 18 Se blant annet ombudsmannens uttalelser 14. november 2019 (SOM-2018-4760) og 13. juni 2014 (SOM-2014-334).
- 19 Se ombudsmannens uttalelse 26. januar 2016 (SOM-2014-3266).
- 20 Se pbl. § 6-2. Den 5. juni 2020 sendte Kommunal- og moderniseringsdepartementet forslag til reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen på høring, se høringsnotat på www.regjeringen.no. Våre undersøkelser gjelder kommunenes tolkning og praktisering av gjeldende rett.
- 21 Se ombudsmannens uttalelse 30. november 2017 (SOM-2017-1231).





Skjærgård Kragerø. Foto: Shutterstock / NTB

Sivilombudsmannen 2021
Besøksadresse: Akersgata 8, Oslo
Postadresse: Postboks 3 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 82 85 00
Grønt nummer: 800 80 039
Epost: postmottak@sivilombudsmannen.no
www.sivilombudsmannen.no



Koordinat

63,87284°N 8,63700°Ø

▼

Vedlegg 5

Høyde

8 m.o.h

Eiendom

65/11

 Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

- 

EIENDOMSKART

▼
- 

Kommuneplan 2019-2030

^
- 

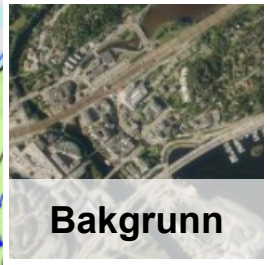
Juridisk linje

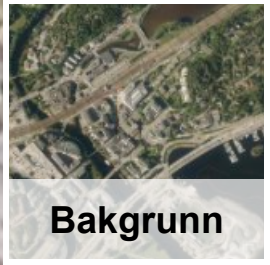
▼
- 

Kommuneplan

▼

Arealformål		^
Planidentifikasjon	5014201809	
Arealbruk	LNFR areal for nødve ndige tiltak for landbru k og reindrift og gårdst ilknyttet næringsvirkso mhet basert på gårde ns ressursgrunnlag	
Arealbrukstatus	Nåværende	
Områdenavn	LNF	
Vis i kart	Planarkiv Frøya 5014	





Klage Sivilombudet – 1. september 2021

Viser til Frøya kommunes vedtak av 20. november 2020 i sak 106/20, og klage på vegne av klagerne Tine og Hans Kristian Hegli av 11. desember 2020. Begge dokumentene er vedlagt. Vedtaket er også påklaget av Statsforvalteren i Trøndelag.

Kommunens saksbehandling i ovennevnte klagesak påklages herved på vegne av Hegli, og det anmodes om at Sivilombudet ser på saken. Det vises til forvaltningsloven § 11 a første ledd, og vilkåret om at en sak skal forberedes og avgjøres "uten ugrunnet opphold". Dette vilkåret er klart nok ikke oppfylt i denne saken. Videre vises også til § 11 a annet ledd, hvor forvaltningsorganet skal gi et foreløpig svar snarest mulig dersom det forventes uforholdsmessig lang saksbehandlingstid.

Denne sides henvendelser (purringer) til Frøya kommune og kommunens tilbakemeldinger vedlegges som grunnlag for klagen.

Det opplyses om at det på oppfordring er mottatt varsel opp oppstart regulering for samme tiltak datert 28. juli 2021. Klageren er ikke nabovarslet. Frist for merknader er 1. september 2021. Reguleringssaken vil slik starte før klagen er behandlet, en praksis som svekker systemet med offentlige høringer og innsigelsesrettigheter betydelig.