

FRØYA KOMMUNE

FORMANNSKAPET

Saksliste

Møtested:
Kommunestyresalen

Møtedato:
21.01.2020

Kl.
09:00

Møteinnkalling

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

Kl. 09.00 **Planutvalg**

Kl. 12.00 **Gjennomgang Plan for Sitkagran ved Allskog.**

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
---------	--------------------------------

9/20	20/78 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 07.01.2020
------	--

10/20	20/80 REFERATSAKER
-------	------------------------------

11/20	17/2641 1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK
-------	---

12/20	19/1718 GNR 1 BNR 160 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FLYTTING/UTLEGG AV FLYTEBRYGGE
-------	---

13/20	17/1787 GNR 5 BNR 15 SØKNAD OM UTBEDRING AV ADKOMST TIL SJØDEL, NAUST OG BØLGEDEMPE
-------	---

14/20	17/2522 DETALJREGULERINGSPLAN - MAXTRIM TRENINGSSENTER - KLAGEBEHANDLING
-------	--

15/20	19/737 1. GANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN SIHOLMEN
-------	--

16/20	19/1929 GNR 57 BNR 37 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 & KPA PKT. 4.5.1 - FLYTEBRYGGE - DRAGSNES
-------	--

17/20	19/2276 GNR 9 BNR 1, 106 OG 163 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV SMÅBÅTANLEGG - HAMARVIK
-------	---

18/20	19/2434 GNR 26 BNR 28 SØKNAD OM DISPENSASJON LNF OG PBL § 1-8 FRADELING - UTTIAN
19/20	20/33 HØRING - SKATTELEGGING AV HAVBRUKSVIRKSOMHET
20/20	20/88 SPILLEMIDLER 2020 - PRIORITERINGER
21/20	20/89 SPILLEMIDLER - ANLEGGSLISTE 2020 - 2022
22/20	20/82 RÅDMANNNS ORIENTERING
23/20	20/81 ORDFØRERS ORIENTERING

Sistranda, 15.01.20

Kristin Furunes Strømskag
Ordfører

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/78	9/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
9/20	Formannskapet	21.01.2020

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 07.01.2020

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 07.01.2020 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 07.01.2020

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/80	10/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
10/20	Formannskapet	21.01.2020

REFERATSAKER

Forslag til vedtak:

Referatene tas til orientering.

Vedlegg:

Slik kan kommunen samarbeide med nærbutikken

Statlig støtte til nærmiljøbutikker i Frøya

Vedtak klagesak - Reguleringplan for Rådhusstoppen

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring av bolig til fritidsbolig på eiendom 1-131 i Frøya - Kommunens vedtak stadfestes

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	17/2641	11/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	140	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
17/18	Formannskapet	30.01.2018
39/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.03.2019
42/19	Kommunestyret	28.03.2019
11/20	Formannskapet	21.01.2020

1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK

Forslag til vedtak:

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

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.03.2019 sak 42/19

Vedtak:

Vedlagte forslag til planprogram (datert 18.02.2019) for Hammervolden Næringsområde, gnr. 10, bnr. 1 m.fl. fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.03.2019 sak 39/19

Vedtak:

Vedlagte forslag til planprogram (datert 18.02.2019) for Hammervolden Næringsområde, gnr. 10, bnr. 1 m.fl. fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.01.2018 sak 17/18

Vedtak:

1. Formannskapet anbefaler at det utarbeides reguleringsplaner for COOP Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 11.12.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 06.11.2019
2. Planbestemmelser, datert, 06.11.2019
3. Plankart, målestokk: 1:1500 (A3), datert 06.11.2019
4. Situasjonsplan, datert 18.09.2019
5. Vedlegg 1: Sammenstilling av alle merknader
6. Vedlegg 2: Godkjent planprogram
7. Vedlegg 3: Vedtak planprogram
8. Vedlegg 3a: Perspektivtegninger
9. Vedlegg 4: Naturmangfoldundersøkelse
10. Vedlegg 4a: Fagrapport naturmangfold
11. Vedlegg 5: Landbruksinteresser
12. Vedlegg 6: Kulturminneundersøkelse
13. Vedlegg 7: Trafikale forhold
14. Vedlegg 8: ROS-analyse
15. Vedlegg 9: Støyvurdering
16. Vedlegg 10: utgår
17. Vedlegg 11: Geoteknisk vurdering
18. Vedlegg 12: Vurdering alternativ plassering
19. Vedlegg 13: Sol- og skyggeanalyse
20. Vedlegg 14: Terrengsnitt
21. Vedlegg 15: Overordnet VA-plan

Saksopplysninger:**Planforslaget**

Planforslaget ble mottatt fra Kystplan AS 06.11.2019 på vegne av COOP Hammarvik. Planforslaget inneholder plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS og andre relevante vedlegg. Det er krav om planprogram i planarbeidet, dette er vedtatt. Planprogram ligger vedlagt.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å etablere nytt næringsområde for Coop-Hamarvik. Området vil kunne huse både varehandel, detaljhandel, trelast og annen servicevirksomhet. Områdets størrelse er på ca. 21 daa.

Planområdet strekker seg over et stort område, og har et areal på ca. 35 dekar. Selv om formålet med planen er å etablere nytt næringsområde, vil ikke selve næringsområdet dekke hele planområdet. Det skal blant annet settes av plass til landbruk, veiføringer til planområdet og videre til eksisterende boligtomter.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
10/1	Arnt Tore Skarsvåg og Heidi M. Hammer Skarsvåg
10/13	Arne Martin Hammervold
10/21	Arne Hammer Bjørnar Hammer

	Hans Marvin Hammer Rolf Hammer Geir Nordhammer Knut Arve Nordhammer
10/32	Coop Hamarvik SA
10/37	Harald Mathisen og Marit Wisløff Norborg
10/39	Trine Støen Roar Hilmar Mikalsen
10/59	Iliev Plamen Slavova Tsvetanova Mirela Slavova
10/146	Martin Berge

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger på Hamarvik i Frøya kommune (figur 1). Planområdet er delvis bebygd med boliger og veger. Området hvor tiltaket ønskes etablert er ikke bebygd.

Forhold til overordnende planer

I kommuneplanens arealdel for Frøya kommune (plan-id: 1620200803), er området avsatt til LNF (figur 2). Dette formålet tillater kun tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Tiltakshavers aktivitet betegnes ikke som stedbunden næring.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Planområdet vil berøre eksisterende reguleringsplan (figur 6 planbeskrivelse). Ny plan skal erstatte det overlappende området. Dette planforslaget tar høyde for å videreføre hensikten i den eksisterende planen. Planlagt gang- og sykkelvei er uendret.

Konsekvensutredning

Planen faller inn under formskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes. Planprogram er utarbeidet og vedtatt av Frøya kommune 28.03.2019. Planprogrammet og vedtaket ligger som vedlegg 2 og 3.

0-alternativet

0-alternativet vil si situasjonen uten at noen tiltak blir gjort, altså dagens situasjon. Uten at tiltak blir gjort vil planområdet fortsatt være ubebygd.

I alle utredningstemaer i beskrivelsen og i alle rapporter og notater blir dagens situasjon og endringer som følge av planforslaget beskrevet.

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 08.03.2019.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 23.10.2018. Planprogram vedtatt i kommunestyret 28.03.2019.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 17.10.2018 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter sammen dato.

Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til den 01.06.2019.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trømdelag fylkeskommune	16.11.18	Har ingen kommentarer/tilføyelser til planprogrammet. Viser til SV sin uttalelse når det gjelder F714. Det er gjennomført arkeologisk registrering i området, ingen funn i	Tas til orientering.

		områdene.	
Fylkesmannen i Trøndelag	28.11.18	Kritisk til planarbeidet på området uten at det først vurderes i en overordnet og helhetlig sammenheng. Forutsetter arealeffektiv løsning, avbøtende tiltak dersom jordbruksarealer berøres. Anbefales at det foretas en kartlegging av naturmangfoldet som en del av utredningsarbeidet. Retningslinjer for støy. Parkering bør foregå under bakken for arealbesparelse og settes minimumskrav til antall parkeringsplasser. Dersom nye boliger etableres skal en gjøre en støyutredning. Minner om ROS-analyse	Lage en helhetlig og overordnet vurdering til beskrivelsen. utredningstema KU: Alternativ lokalisering, landbruk, avbøtende tiltak vil vurderes. Det settes bestemmelser for minimum utnyttelsesgrad. Naturmangfoldsundersøkelse vil bli gjort av fagkyndig. utredningstema i KU: Støy og evt. avbøtende tiltak. Bestemmelser for antall plasser ved full utbygging. Parkering legges til bakkenivå. Skal ikke etableres boliger. ROS-analyse gjennomført.
NVE	26.11.18	Må vurderes om det kan være utfordringer knyttet til kvikkleire eller sprøbuddmateriale i forhold til planlagt bebyggelse. Gjennomføre geoteknisk vurdering av området. Dette kan i første omgang gjøres ut ifra det man vet fra og kan tolkes ut fra tidligere byggeaktivitet i området.	Vil bli gjort vurdering av fagkyndig.
Mattilsynet	25.10.18	Drikkevannsforsyningen må utredes i planarbeidet. Avklare vannbehovet til den enkelte butikken og sammenholde med leveringskapasiteten til vannverket. Avklare de arealmessige forholdene til Hammervatnets nedslagsfelt. Plantehelse, hensyn til spredning av plantesykdommer ved en flytting av matjord må bli tatt som utredningstema i planarbeidet.	Utredning KU: vannkapasitet Utredning KU: drikkevannskilde, kartlegge avstander osv. Landbruk eget tema i beskrivelsen. Vurdere avbøtende tiltak og konsekvenser.
Statens vegvesen	12.11.18	Gang- og sykkelveg: må påregnes at regulert gang- og sykkelveg forbi planområdet må videreføres i denne planen. Mulig krav om opparbeidelse forbi egen tomt. Det må inngå en trafikk beregning som	Utredningstema KU: Gang- og sykkelvei. Utredningstema KU:

		viser antall kjørene som skal inn og ut av omtalt, dette med tanke på mulig behov for venstresvingsfelt på Fv. 714. Må legges til grunn at eksisterende avkjørsel må flyttes, og at det må gjøres tiltak for å sikre trygg kryssning av fylkesveien, og generelt trafikksikre løsninger i området.	Trafikkberegning Utredningstema: avkjørsel
Nabo 10/39	20.10.18	Bekymret for økt trafikk og økt fare for barn som befinner seg nær vei og boligen. Bekymret for innsyn, og ønsker derfor en støymur/innsynsvegg.	Avkjørsel flyttes. Støy utredes i KU, støytiltak vurderes. Barn og unges interesser vurderes i KU. Tiltak vurderes i planen.

Vurdering:***Byggeplanene***

Planområdet omfatter 75,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	3,4 daa
Forretning/kontor	20,9 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	1,2 daa
Annen veggrunn/grøntareal	1,0 daa
Fortau	0,1 daa
Gang- og sykkelveg	0,7 daa
Grønnstruktur	
Turveg	0,09 daa
Landbruk, natur- og friluftformål	
Landbruksformål	7,5 daa
TOTALT	35,2 daa

Virkninger av plan**Landskap og stedets karakter:**

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Utarbeidelse av 3D-modell for å vise frem tiltaket og hvordan det ser ut i landskapet og hvordan det påvirker terrenget.

Dagens situasjon: Deler av planområdet er bebygd med boliger i vest, men størsteparten av planområdet er ikke bebygd.

Endring som følge av planforslaget: Ny bebyggelse i området vil få et areal på ca. 4000 m². Bebyggelsen vil bestå av 1 til 2 etasjer, og er beregnet til en høyde på ca. 15 meter. Rundt bebyggelsen vil det bli etablert parkeringsplasser. Bygningen vil selvsagt skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse med dens form og størrelse. Det som er styrken, er at bygningen ligger i utkanten av et bebygd strøk.

Friluftsliv og rekreasjon:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurdering av friluftsliv og rekreasjon i området baseres på lokalkunnskap og ulike kilder for turstier osv.

Dagens situasjon: Deler av planområdet er registrert som viktig friluftslivsområde, men selve planområdet brukes i dag ikke til friluftsliv og rekreasjon. Derimot blir vegene i området benyttet for å komme seg til friluftsområder og turområder. Blant annet har Nabeita idrettslag en trimhytte i området.

Endring som følge av planforslaget: Planforslaget dekker område som er kartlagt som friluftsområde, men som ikke brukes som dette i dag. Vegene som blir benyttet som adkomst til friluftsområder/turområder blir bevart slik at man ikke ødelegger muligheten for å benytte disse turområdene. Det vil derfor ikke bli store konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon som følge av planforslaget, og man ser ikke behov for avbøtende tiltak.

Naturmangfold:

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Utredning utført av fagkyndig, Rose Hauge AS, 09.12.2018 og Rambøll AS, nov2019. Det ble bestilt en ekstra rapport da kommunen mente det var behov for en ytterligere kartlegging av flora i område.

Fullstendig rapporter ligger som vedlegg 4 og 4a.

Nedenfor er utdrag fra begge rapportene.

Rose Haugen

Konklusjon: «Denne undersøkelsen er basert på Naturmangfoldsloven §8- 12. Funn og vurderinger er utført ut i fra offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregisteringer, samt supplerende opplysninger sendt fra Frøya kommune. Det er «Supplerende naturtypekartlegging i Frøya kommune i 2017». Utført av Miljøfaglig Utredning AS.

Undersøkelsen viser at det er registrert relativt mange arter som er rødlistede innenfor en «radius» på ca. 2,0 km fra det planlagte regulerte området ved Hammervolden. Det legges vekt på arter som tilhører kategoriene CR (kritisk truet), EN (nært truet) og VU (Sårbar). Vipe i kategorien nært truet (EN), samt gul slimvokssopp av kategorien VU er registrert i området som søkes regulert. Rett utenfor Hammervolden er storspove og vipe registrert flere ganger. I området rundt (inntil 1- 2 km unna) er det registrert en rekke arter, i hovedsak fuglearter. En i klassen CR, lomvi, en sjøfugl. Sjøfugl vil ikke ha noen negativ påvirkning ved en utvidelse av et byggefelt ved Hammervolden. Av de artene som er registrert av EN og VU er det ingen som er typisk for de type biotoper som Hammervolden representerer, unntatt gul slimvokssopp, og til en hvis grad vipe og storspove. De andre artene er knyttet til hei, sjø-, vann- og våtmarksområder.

Det er ingen registreringer i området som tyder på at rødlistede arter av flora vil bli berørt, ei heller er det gjort registreringer i MiS (Miljøregisteringer i Skog). Gul slimvokssopp (VU), som er en sjelden oseanisk beitemarksopp er registrert på Hamarvollen, og dens utbredelse vil bli berøres av denne reguleringen for næringsområde på Hammervolden. Lokalt vil ikke dens utbredelse trues da den er registrert minst to andre stede i kommunen i de senere år. Det er ingen vernede vassdrag eller andre vernede områder i nærheten. Likeledes er ingen helhetlige kulturlandskap registrert og ingen viktige naturtyper i eller i nærhet til Hammervolden. Nærmeste viktige naturtype, er gruntvanns- områder i sjø utenfor Hamarvika, men de vil ikke ha noen negativ påvirkning av denne reguleringen for næringsområde på Hammervolden.

En lokalisering av et næringsområde på Hammervolden med veier er lite negativt for økosystemet, biotopen, vernede og rødlistede arter generelt og likeledes andre verdifulle landskap og naturtyper. Dette da det er kun en registrert art i kategorien sårbar (VU), som vil miste en biotop, men den har utbredelse andre steder i kommunen. Området ligger tett inn til eksisterende bebyggelse, riksvei og kulturmark, og er således sterkt berørt av menneskelig påvirkning allerede. Det er få biologiske ressurser som trues, når en ser det i sammenheng med at det er kun to registrerte rødlistede arter i selve planlagt regulert område. Samtidig er det ingen områder med spesiell vernestatus som vil påvirkes. Ut i fra kjente registreringer er det ingen viktige biologiske ressurser som går tapt ved

etablering av Hammervolden. Området er ut i fra kjente opplysninger ikke unikt hverken regionalt eller lokalt for Frøya. Størst hensyn må vises til avrenning til bekker og til aktiviteter under byggefasen under hekke- og yngletiden. Totalt sett er det derfor en gunstig plass å regulere for næringsområde og tilhørende vei iht. Naturmangfoldsloven §8- 12.

Det anbefales at føre var- prinsipper brukes og at evt. kloakk og forurenset vann, samt evt. spill fra oljesøl blir sikret fra avrenning til grunn og ned i bekker. Totalt sett vurderes det til at det planlagte regulerte næringsområdet Hammervolden vil ha liten negativ påvirkning for både for enkelt arter, økosystem, og naturtyper».

Rambøll

Konklusjon: «Ifølge reguleringsplankartet er utbyggingen hovedsakelig plassert i de østre to tredjedelene av planområdet, mens vestre tredel forblir relativt urørt. Dette medfører at naturbeitemarka (VU) og én av tre forekomster av gul slimvokssopp (VU) bygges ned. De øvrige to forekomstene vil trolig forsvinne på grunn av redusert/opphørt beite. Endringene i jordbruket de siste 20-30 årene har gjort at mange jordbruksarealer er lagt brakk eller lagt ut til beite. Eiendommene i kommunen er fragmenterte og de fleste bøndene har kompliserte leieavtaler for jordbruksarealer, mange også på åremål, noe som kompliserer arbeidet med langsiktig skjøtsel. Det er uheldig at et sammenhengende kulturlandskap fragmenteres. I henhold til naturmangfoldloven skal det tas utgangspunkt i en lokalisering som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det bør vurderes om ikke de mindre viktige delene av planområdet i større grad kan benyttes, slik at naturbeitemarka kan bevares. Merk at skjøtselen av enga må opprettholdes for å bevare og videreutvikle naturmangfoldverdiene. Dersom utbyggingen berøres forekomstene av sitkagran bør disse fjernes i forkant av utbyggingen. Dette skal gjennomføres på en slik måte at sannsynligheten for spredning minimeres, og helst i henhold til miljødirektoratets veileder for håndtering av vegetasjon og løsmasser med fremmede skadelige plantearter (Miljødirektoratet, 2018b). All nyetablering av grøntarealer (trær, busker, stauder mm.) skal skje med hjemmehørende arter, og uten bruk av arter som står på Fremmedartslista (Artsdatabanken, 2018b).»

Barn og unges oppvekstsvilkår:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurderingen er basert på lokalkunnskap.

Dagens situasjon: Området brukes ikke av barn og unge i dag, da området brukes til beite.

Endring som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke gi endringer for barn og unges oppvekstsvilkår, da området ikke brukes av barn og unge i dag.

Landbruksinteresser:

Deler av planområdet brukes i dag til beite (figur 10). Det er snakk om ca. 26 da. Arealet er en del av et større beiteareal på ca. 85 da. Denne planen legger opp til omdisponering av 21 da av dette arealet. Det utført en utredning for å vurdere denne omdisponeringen. Utredning er utført av fagkyndig ved Norsk landbruksrådgiving, 16.05.2018. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 5, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon: «Storparten av berørt areal er klassifisert som overflatedyrka jord, noe innmarksbeite og noe myr ifølge NIBIO sine kartsider. Arealet som er klassifisert som jordbruksjord fremstår som naturmark og bærer ikke særlig preg av kultivering ut over beiting med sau. Deler av jorda er grunnlendt med berg i dagen. All jord på området er av organisk opphav (myrjord). Arealet synes ikke drenert, og ikke tilført gjødsel ut over det som sauene selv tilfører av gjødsel. Deler av arealet fremstår for undertegnede som om det tidligere har vært torvuttak på området (vedlegg 2). Det ble også registrert noe overflatevann på deler av arealet til tross for at det i tiden før og under befaring har vært tørrvær i lengre tid. Vedlegger 4 bilder som viser arealet som omsøkes ervervet. Arealet vurderes til å ikke ha noen stor jordbruksverdi ut over å bli brukt som beite for sau. Frøya har mye

mer verdifullt jordbruksareal med mye større produksjonspotensiale som er mye mere verdt å ta vare på med tanke på matproduksjon enn berørt areal som det her er snakk om».

Kulturminner:

Utredning utført av fagkyndig ved Trøndelag fylkeskommune 18.09.2018 - 19.09.2018. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 6, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon: *«Ved denne arkeologiske registreringen ble det ikke påvist noen nye automatisk freda kulturminner».*

Trafikale forhold:

Det har blitt laget et eget notat på temaet trafikale forhold. Dette notatet omfatter flere utredningstemaer som omfatter trafikk. Fullstendig rapport om trafikale forhold ligger som vedlegg 7, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Utredningstemaene fra planprogrammet som er slått sammen er:

- Adkomst/avkjørsel
- Trafikksikkerhet
- Trafikkmengdeberegning
- Gang- og sykkelveg

Konklusjon

«Som følge av planforslaget vil avkjørselen fra Nordfrøyveien (Fv.714), flyttes et stykke nordover, og den eksisterende avkjørselen vil bli avstengt slik at den bare benyttes av myke trafikanter. Som følge av planforslaget vil ÅDT-en for deler av Lyngåsveien få en økning som følge av etablering av forretning. Man ser ikke på dette som en stor ulempe, da gående og syklende kan benytte seg av den gamle avkjørselen for å unngå den motoriserte trafikken. Bevegelsesmønsteret vil også bli noe endret som følge av planforslaget, da flere vil komme til å ta turen til butikkene her.

Trafikksikkerhetstiltak som følge av planen vil være at den gamle avkjøringen benyttes av myke trafikanter, samt at det blir etablert frisisiktsone fra ny avkjørsel mot fylkesveien og mot eksisterende delen av Lyngåsveien. Fartsgrensene for veiene i området er uendret».

Risiko og sårbarhet:

Som følge av planprosessen er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Hele analysen ligger som vedlegg 8, og nedenfor er konklusjonene fra analysen.

Nr. 7 Vind: Frøya er generelt veldig utsatt for vind, og det er derfor svært sannsynlig at dette også gjelder for planområdet. Man anser at konsekvensen er ubetydelig, da bebyggelsen skal oppføres i henhold til tekniske forskrifter ut ifra vindbelastning i området.

Nr. 16. Veg, bru, kollektivtransport: Forretning vil generere mer trafikk, det er derfor sannsynlig at det vil bli større trafikkbelastning her. Man anser at konsekvensen av større trafikkbelastning vil være ubetydelig, da veien allerede er laget for stor trafikk.

Nr. 29 Støv, støy, trafikk: Det er sannsynlig at området er berørt av støv, da deler av området ligger innenfor gul støysone ifølge kart fra Statens vegvesen. Området skal brukes til butikk og kontor, og påvirkes ikke av dette i stor grad. Man anser derfor konsekvensen som ubetydelig.

Nr. 32 Høyspentlinje: Det går en høyspentlinje over deler av området. Man anser det som ubetydelig konsekvens på grunn av at høyspentlinjen går over deler av området som ikke blir bebyggt. Bebyggelsen skal heller ikke brukes til varig opphold.

Nr. 37 Støy og støv fra trafikk: Det er sannsynlig at det vil bli noe støv og støy som følge av at det blir etablert forretning i området. Man anser at konsekvensene er ubetydelige. Selv om man anser

konsekvensene til å være ubetydelige ønsker man å etablere vegetasjon mot nærmeste nabo for å ta unna det verste av støv og støy.

Nr. 44 Ulykker med gående og syklende: Det er ingen fortau langs Lyngåsveien. Det er mindre sannsynlig at det oppstår uheldige situasjoner med gående og syklende, da veien vil være 5m og gi god plass til alle trafikanter. Dersom det skulle skje en ulykke med gående og syklende kan konsekvensen være alvorlig.

Støy:

Støvvurdering blir fremlagt i egen rapport i vedlegg 9, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon:

«Det er ingen store støykilder innenfor planområdet i dag, men området ligger delvis innenfor gul støysonen fra Nordfrøyveien (Fv. 714). Denne støykilden vil være uforandret som følge av planforslaget, og man ser ikke det som nødvendig med støyreducerende tiltak mot forretningen som skal etableres, da det ikke skal være varig opphold her.

Etablering av forretning vil bidra til noe støy i form av økt trafikk inn til området. Men det vil ikke være tillatt med støyende virksomheter innenfor planområdet. Det vil etableres beplantning mot nærmeste bolighus i vest som følge av nye Lyngåsveien, som i noen grad vil bidra til å redusere trafikkstøy mot denne eiendommen».

Overflatevann/vann og avløp:

Dagens situasjon

Overvann:

Området for forretning, består i dag bare av ubebygd terreng. Her blir overvannet i dag bare infiltrert direkte i terrenget.

Vann og avløp:

Boligene innenfor planområdet er påkoblet offentlig anlegg for vann og avløp. Området for forretning er ikke bebygd, og har ikke etablert vann og avløp i dag.

Endringer av planforslaget

Overvann:

Store deler av planområdet blir planert og asfaltert. Det er derfor viktig å finne gode løsninger for behandling av overvannet. Det ligger en åpen bekk ikke så langt fra planområdet. Der tenker man å føre overvannet. Innenfor området vil det bli etablert kummer hvor overvannet blir samlet.

Dette må prosjekteres og skal utføres i forbindelse med søknad om tiltak.

Vann og avløp:

Det er planlagt påkobling til det kommunale anlegget.

Avløp skal kobles til offentlig utslippsledning med godkjent rensemetode.

Det er planer om nye offentlig vann/avløpsledninger i området. Disse er tenkt lagt i gang- og sykkelveien. Det legges derfor opp i denne planen å koble seg på de nye ledningene.

Man ønsker å benytte anledningen til å legge ledningene samtidig som man etablerer de andre ledningene. Det er ikke laget detaljert ledningsplan for området. Dette fordi man ikke har dimensjoneringsgrunnlaget ennå. Videre er ikke ledningene man tenker å koble seg til lagt ennå.

Påkoblingspunkt på de offentlige ledningene må avklares på et senere tidspunkt.

Dette er derfor punkter som må avklares i forbindelse med søknad om tiltak. Planen ivaretar dette hensynet ved at det settes vilkår i bestemmelsene.

Klima og klimaendringer:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Når det gjelder klima og klimaendringer, og plassering av bebyggelse i forhold til vær og vind, vurderer man dette ut ifra lokalkunnskap. Man vet at Frøya er et værutsatt område med mye regn og vind, og at dette kan øke som følge av klimaendringer.

Dagens situasjon: Frøya generelt er svært værutsatt og har mye regn og vind. Dette gjelder også for planområdet.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil planområdet bli bebygd, og man må ta hensyn til værfaktorene både når det gjelder plassering, materiale og byggemåte. Byggingen vil følge byggtekniske forskrifter, samt at man tar hensyn til lokale forhold. Lokalkunnskap er ekstra viktig når det gjelder hvor vind kommer fra, og hvilke deler av bebyggelsen som er ekstra utsatt. Som følge av planforslaget skal det etableres kummer for å ta unna overvann. Klimaendringene kan føre til økt nedbør, men med riktig antall kummer vil man kunne ta unna større mengder nedbør og hindre vanninntrengning i bebyggelse. Klima og klimaendringer vil ikke få konsekvenser for tiltak innenfor planområdet dersom man følger tekniske forskrifter og lokalkunnskap om vær og vind.

Vannkapasitet

Dagens situasjon: Dagens butikklokale er tilknyttet vannverket Hamarvik vannverk.

Endringer som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil butikklokalene fortsatt være tilknyttet samme vannverk som tidligere. Man ser derfor ikke at endret lokasjon vil føre til konsekvenser for vannkapasiteten i området.

Drikkevannskilde

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurdering i forhold til planforslagets påvirkning på drikkevannskilde i området blir blant annet vurdert ut ifra informasjon fra NVE sine nettsider, samt gjennom en vurdering av terreng (helning) i området i forhold til drikkevannskilden.

Dagens situasjon: I dag ligger terrenget innenfor planområdet på en høyde på ca. 27 moh. Drikkevannskilden ligger på en høyde på ca. 20,5 moh. Fallretningen fra drikkevannskilden går nedover mot Fv. 714. Ved Fv. 714 er høyden ca. 20.2 moh. (figur 9). Avstanden fra planområdet til drikkevannskilden er ca. 196 meter.

Endringer som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil terrenget for området avsatt til forretning bli planert til en høyde på 23,9 moh. (figur 14). Mellom planområdet og drikkevannskilden vil det bli stående igjen en voll med høyde på ca. 27 moh. Eventuell forurensning fra planområdet vil ikke påvirke drikkevannskilden.

Geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering er gjennomført av fagkyndig fra GeoMidt AS. Fullstendig rapport ligger i vedlegg 11, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon:

«Prøvegravningen viser masser av torv/myr over velgradert sandig grus over fjell. Det ble gravd ned til maks dybde 3.0 m. Torv/myr massene har varierende tykkelse og fjellflaten under antas å være relativt kupert. Torv og myr må fjernes samt at fjell må sprenges bort til å få jevn flate for fundamentering. Fjellflaten bør undersprenges 1.0 m under fundamenteringsnivå. Utgraving av torv/myr vil medføre at grunnvannsnivået vil bli senket. Det kan forårsake at nærliggende konstruksjoner vil få setninger. Det må undersøkes hvordan hus på sør og vest siden av tiltaket er fundamenterert for å avgjøre om det vil ha konsekvenser hvis grunnvannsnivået endres. Geomidt AS ser ingen geotekniske problemer med tiltaket».

Universell utforming

Dagens situasjon: Området er ikke bebygd og består av naturlig terreng. Er ikke universelt utformet i dag.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget skal det sikres at det området blir universelt utformet. Området blir planert flatt og vil dermed bli lett tilgjengelig for alle.

Konsekvens: Planforslaget gir ingen negative konsekvenser for universell utforming i området, da det ikke er universelt utformet i dag.

Samlet vurdering:

I arbeidet med planen har det vært planprogram ute til høring, samt at det er foretatt KU. Det vurderes derfor at plangrunnlaget er god, og at planen ivaretar til omkringliggende hensyn.

Det er i ROS-analysen gjennomgått tenkelige problemsstillinger og gjort vurdering der det er fare for de ulike problemstillingene.

Risikomatrise med tegnforklaring					
Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:					
Konsekvens Sannsynlighet	1 Ufarlig	2 Moderat fare	3 Kristisk	4 Alvorlig	5 Katastrofal
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig/ingen tilfeller					
1 Lite sannsynlig/ingen tilfeller					

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:	
Farge	Indikator risiko
	Uakseptabelt: Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
	Akseptabel risiko

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Vind	4	1		Vind kan ha konsekvenser for Utendørs lagring. Må sikre mot flygeavfall. Fremherskende vindretning er sør/øst.
Trafikkbelastning	3	1		Virkning for RV714. Det vil bli større trafikkbelastning.
Støy og støv	3	1		I forbindelse med nærheten til RV714 vil det være noe støy, støv og trafikk i området. Men området skal brukes til butikk og kontor, og påvirkes ikke av dette i stor grad. Det vil bli noe økt trafikk for eksisterende

				bolighus. Noe støv og støy må påregnes. Anser ikke dette som betydelig, men vil gjøre tiltak i forbindelse med innsyn. Beplantning.
Høyspentlinje	3	1		Det går en høyspentlinje over deler av området.
Ulykker med gående, syklende	1	4		Gjelder gående til og fra næringsområdet. Ingen fortau langs lyngåsveien, kan skape uheldige situasjoner, men vei lages 5 m bred og god plass til gående/syklende. Gamle lyngåsveien brukes som ny gang/og sykkelvei. Legges ny fortau inn til butikkområdet slik at man skiller mellom myke og harde trafikanter.

Rådmannen vurderer at konsekvensene for planforslaget er minimale og at realiseringen av planforslaget vil ha positive ringvirkninger for Hamarvika og Frøya.

Rådmannens konklusjon:

Planforslaget har vært til behandling hos administrasjonen i kommunen og det er av rådmannens vurdering at planforslaget innehar gode kvaliteter og som ivaretar de føringer som planen skal ivareta.

Viktige momenter og sårbare områder innenfor planforslaget planavgrensning anses som godt ivaretatt gjennom arbeidet med planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse, samt konsekvensutredningen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget reguleringsplan Hammervolden næringsområde gnr. 10, bnr. 1 m.fl (planid: 1620201709) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	19/1718	12/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Anders Hekland	GNR 1/160	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
12/20	Formannskapet	21.01.2020

GNR 1 BNR 160 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FLYTTING/UTLEGG AV FLYTEBRYGGE

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for å erstatte eksisterende brygge med et nytt anlegg, gitt at anlegget ikke stikker lenger ut enn maksimalt 3 meter fra ytterste punkt på eksisterende flytebrygge, ihht. Kystverkets uttalselse.
2. Vedtak fattes i medhold av pbl. §19-1, jf. §19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon
- Svar på foreløpig svar
- Høringsuttalelse Fylkesmannen
- Høringsuttalelse Kystverket
- Høringsuttalelse Fylkeskommunen

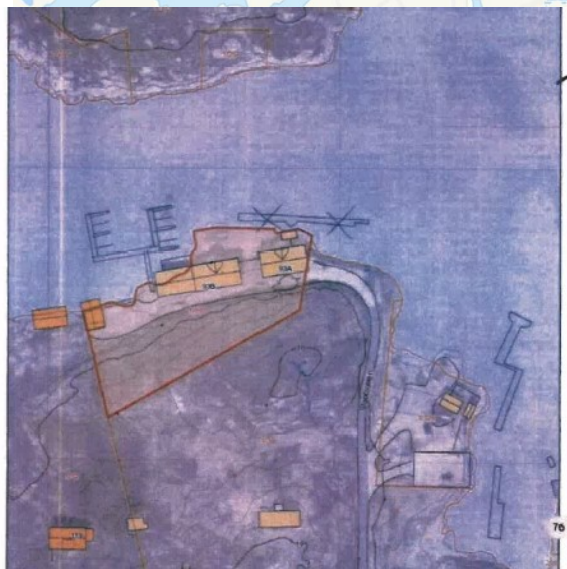
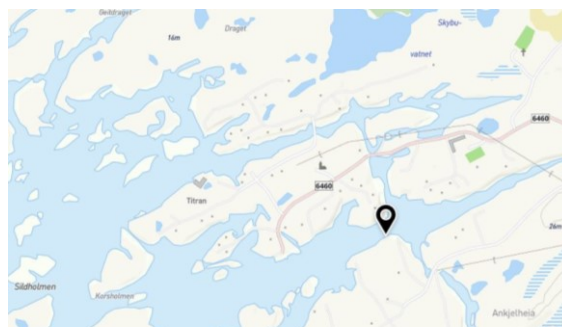
Saksopplysninger:

Søker ønsker å fornye sin flytebrygge som ligger i Naftadjupet. Som ledd av fornyelsen, så ønsker søker å flytte bryggen mot Innersundet. Det søkes derfor dispensasjon fra KPA og PBL. §1-8, for å kunne flytte bryggeanlegget.

Flytebryggen ligger i innseilingen til Naftadjupet, Titran, omtrent der hvor sundet er på det smaleste. Det er ønsket å flytte bryggen lenger ut, hvor sundet er bredere enn nåværende plassering.

Søker har per dags dato en eldre langbrygge som ligger langsmed adkomstveien til tomten. Denne bryggen ligger på det området hvor sundet er på det smaleste, og presser derfor passerende trafikk mot nordsiden.

Samtidig ligger båter langsmed bryggen svært utsatt for vær og vind. Totalt sett ansees det at



dagens plassering er lite fordelaktig både for brukere og passerende.

I arbeidet med ny kommuneplan ble området avsatt til småbåthavn. Dette ble kommentert fra sektormyndighetene om at området måtte reduseres, og formålet ble derfor ført tilbake til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

Merknad		Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen i Trøndelag	Ingen merknader. Så lenge eksisterende flytebrygge på eiendommen blir fjernet, har Fylkesmannen ingen merknader til søknaden.	Tatt til orientering.
Kystverket Region Midt	Faglig frarådning Overflatedelen av omsøkte strekker seg ut til ca. halve bredden av sundet. I tillegg kommer nødvendige forankringsanlegg som kan føre til ytterligere restriksjoner. Det er et usikkert grunnlag i området, ettersom dybdekartene er av eldre dato, og tatt i forbindelse med tidligere mudring. Kystverket mener at flytebryggeanlegg burde ligge primært sørøst for 1/160. Hvis flytebrygge lenger ut enn 2-3m fra eksisterende kaifrontlinje skal realiseres, må det utarbeides en reguleringsplan med planområde som strekker seg over hele sundet, så en ordentlig kartlegging kan gjennomføres.	Tatt til etterretning.

	Kystverket kan heller ikke se at det foreligger tillatelse for det eksisterende anlegget, gitt fra Kystverket.	
Trøndelag Fylkeskommune	Kommentar, men ingen merknad. Fylkeskommunen vil bemerke at omsøkte flytting kan medføre uønsket trangere ferdsels led i sundet. Likeså understreker de at hensynet til universell utforming skal ivaretas og beskrives særskilt. Dette var ikke beskrevet eller bemerket, og dette mener fylkeskommunen må utbedres. Utover dette hadde ikke Fylkeskommunen flere merknader til omsøkte tiltak.	Tatt til orientering.

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

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

Rettslig utgangspunkt:

Området i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, mens området på land er avsatt til Fritids- og turistformål. Bestemmelsene er som følgende:

4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. I arealkategori område for sjøtilknyttet turisme, skal følgende bestemmelser gjelde: Ved utforming av reguleringsplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides. Sjøtilknyttet reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda. Sjøtilknyttet reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.5.11. Kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

Søker ønsker grunnet tiltakets natur dispensasjon fra Kommuneplanens punkt 4.1.4 og 4.5.11, samt Plan- og bygningslovens §1-8.

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

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

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og kravet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

I følge miljøstatus.no, så har det blitt observert flere forskjellige arter i området, fra vanlige hettemåker til alke, teist og havørn. Grunnet tiltakets sentrale plassering på Titran, eksisterende forhold, og den omkringliggende bebyggelsen, så ansees det som at tiltaket ikke vil påvirke naturmangfoldet nevneverdig i forhold til kun utbygging av eksisterende anlegg.

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av flytting og omorganisering av en etablert brygge, i sammenheng med utskifting av denne. Bryggen skal flyttes til en del av sundet som totalt sett er bredere, men bryggen vil også endre seg fra en lang enkeltbrygge, til et bredere anlegg med båser.

Området er i gammel og ny plan avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, hvor det helst ikke skal lokaliseres faste konstruksjoner, med mindre et tiltak gis dispensasjon.

Det ligger allerede en flytebrygge i kanalen. Det kan riktignok ikke finnes noen godkjenning for denne bryggen hos Kystverket, og det antas at bryggen er blitt lagt ut uten dette. Samtidig finnes det flere flytebrygger i området, og det finnes flere separate flytebrygger på Titran generelt.

Det anses dermed at hensynene til bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt om tiltaket gis dispensasjon.

Frøya kommune har i sine planer lagt til rette for at båtplasser og brygger helst skal samlokaliseres der dette er mulig, for å hindre mange mindre brygger spredd utover ett større område. Som sett på bildet på side 1, så ligger det en mindre grunne på nordsiden av sundet der hvor dagens brygge ligger. Ved en flytting av bryggen, så vil det føre til en utvidelse av det seilbare området i sundet der hvor den eksisterende bryggen ligger.

Det kom i forbindelse med høringsrunden inn innspill fra Kystverket om at området er dårlig kartlagt, og at Kystverket fraråder en dispensasjon for et såpass stort anlegg som foreslått. Kystverket kommenterte at et bryggeanlegg som stakk mer enn 3 m lenger ut enn dagens situasjon bør kreve en reguleringsplan, for å sikre den frie ferdselen forbi anlegget for båter tilhørende anlegg lenger inn i Naftadjuvet.

Med et tiltak som omsøkt vil problematikken med en smal led bare flyttes, og ikke forbedres, slik først antatt i utredningen. Men hvis tiltakets utstrekning forkortes til den grense som Kystverket har satt, så ansees det at forholdene vil forbedre situasjonen.

Det anses dermed at tiltaket som beskrevet i søknad ikke vil gi fordeler som veier opp for de ulemper som tiltaket påfører området. Men med en reduksjon av størrelse, etter Kystverkets merknad, så ansees det at fordelene vil bli større enn ulempene, ettersom tiltaket da vil frigi mer av sundet uten å legge beslag på for mye av leden.

Ønskes et tiltak på den størrelsesorden som vist, så bør et slikt tiltak reguleres, i tråd med Kystverkets merknad.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra arealformålet, gitt at tiltaket ikke strekker seg lenger ut en maksimalt 3 meter fra eksisterende flytebrygge, ihht. Kystverkets uttalelse. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	17/1787	13/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 5/15	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
13/20	Formannskapet	21.01.2020

GNR 5 BNR 15 SØKNAD OM UTBEDRING AV ADKOMST TIL SJØDEL, NAUST OG BØLGEDEMPER

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir dispensasjon for oppføring av naust/sjøhus og bølgedemper som omsøkt. Det gis ikke dispensasjon for opparbeidelse av vei i LNF-området og innenfor strandsonen som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-1 jfr. pbl § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen tre år, og ikke oppholdes mer enn to år sammenhengende, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Fasadetegninger Naust
2. Søknad om dispensasjon
3. Begrunnelse for dispensasjon
4. Merknader fra nabo
5. Situasjonsskart: Naust og bølgedemper
6. Svar på merknad fra nabo
7. Situasjonsplan og foto: adkomstvei
8. Uttalelse fylkeskommunen
9. Uttalelse fylkesmannen

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon for flere forhold på Fillingsneset, på gnr. 5 bnr. 15, gnr. 5 bnr. 56 og gnr. 5 bnr. 66.

Søknaden omfatter følgende tiltak:

1. **Oppgradering av sti på 5 bnr. 56.**
Innebærer en oppgradering av en trasse på ca. 100 meter. Veien vil bli av en slik bredde at det er mulig å benytte ATV. Det søkes dispensasjon fra KPA pkt. 4.1.1 og plan- og bygningsloven § 1-8. Tiltaket ønskes oppført på annenmanns grunn, og gjennomgang forhold rundt akkurat dette redegjøres for under «Rettslig utgangspunkt».
2. **Oppføring av felles naust med båtøpptrekk.**
Det er ønsket oppført felles naust. Felles bruk for båtforeningens medlemmer på 110 m² for lagring av utstyr og båter. KPA tillater naust inntil 40 m², det søkes derfor dispensasjon fra KPA pkt. 3.10. og pbl. § 1-8.

3. Bølgedemper

Det legges ut bølgedemper for å redusere påkjenning på flytebrygge. Det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

Avsender	Merknad	Kommentar fra rådmann
Stein Gunnar Nilsen og Unn Kristin Ørndal (hjemmelshavere 5/56) 04.05.2019	Merknaden går ut på at tiltakshaver ikke har de rettigheter til å utføre tiltak på eiendommen og at de ikke aksepterer at det gjøres tiltak på deres eiendom.	Tatt til orientering. Kommunens vurdering av de private forholdene er gjort rede for under «Rettslig utgangspunkt».
Fylkesmannen i Trøndelag 25.10.2019	De omsøkte tiltakene gjelder adkomstveg, fellesnaust og bølgedemper. Både fellesnaust og bølgedemper er lokalisert til områder regulert til henholdsvis spesialområde privat småbåtanlegg (land) og spesialområde privat småbåtanlegg (sjø). Vi har ingen merknad til disse tiltakene. Når det gjelder omsøkte etablering av sti deler vi kommunens foreløpige vurdering. Det er allerede i reguleringsplanen regulert inn og etablert adkomststier nordfra til de ulike hyttene i planområdet. Omsøkte sti ligger sørøst for og foran hyttene langs strandlinja og berører areal i øst som ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel. Her er det ikke tillatt med andre tiltak enn tilknyttet stedbunden næring, og det er et generelt byggeforbud i strandsonen langs sjø jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Fylkesmannen gir kommunen faglig råd om ikke å gi dispensasjon for etablering av sti som omsøkt.	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune 30.10.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 30. september 2019. Det søkes dispensasjon for diverse tiltak på eiendommen 5/15 og på eiendommen 5/56. Oppgradering sti/bygging av vei på eiendommen 5/56.	Tatt til orientering

Å opparbeide en veitrase på 2 meters bredde over eiendommen 5/56 vil medføre terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen). Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis.

Det er i gjeldende reguleringsplan for Godhavna, del av eiendommen 5/15 regulert inn gangsti ned til småbåthavna.

Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for at det skal legges til rette for endret adkomst.

Fylkeskommunen anmoder om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Naust

Omsøkte naust ønsket bygd i området avsatt til formålet.

Fylkeskommunen forventer at bygging av naust styres etter gjeldende reguleringsbestemmelse; Privat småbåtanlegg landdel:

....Bygningenes utforming skal være i samsvar med kommunens retningslinjer for bygninger i sjønære områder.

Terrenget er kupert og et naust som omsøkte vil medføre store terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Ut fra landskapshensyn og størrelse på naust anmoder fylkeskommunen om at det ikke gis dispensasjon for oppføring av 110m2 naust.

Eablering av bølgedemper

Tiltaket vil etter vår oppfatning ikke utfordre planbestemmelsene som gjelder for området.

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak.

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Det er ønskelig å tilrettelegge for bruk av sjøområdene. Dette er også tanken bak den tiltenkte veien, at den skal bedre mulighetene for alle til å komme seg til sjøen.

Utdrag fra søknad. Søknaden omfatter flere tiltak og ulike bestemmelser. Det bes derfor om at formannskapet leser vedlagt søknad og begrunnelse for en komplett begrunnelse. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

Frøya kommune som forvaltningsmyndighet innenfor plan- og byggesaker skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesaker. Kommunen kan kun avvise en søknad dersom det er helt klart for kommunen at tiltakshaver (herunder søker) ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

I denne saken ønsker søker å anlegge vei på annenmanns grunn 5/56 og 5/66, med bakgrunn i en tinglyst veirett som nabo mener gir han rett til å ferdes over nevnt eiendom.

Kommunen kan ikke ta stilling til i hvilken grad denne rettigheten også innebærer rettighetene til å anlegge vei eller ikke jfr. pbl. § 21-6. Bestemmelsens andre punktum gir uttrykkelig hjemmel for bygningsmyndighetene til å avvise saken dersom det framstår som helt klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, som at søker har hjemmel til eiendommen.

Da søker har tinglyst rettighet på omtalt eiendom, kan det ikke fra forvaltningens side vurderes dit hen at søker helt klart *ikke* har de privatrettslige rettigheter som søknaden krever.

Plan- og bygningsmyndigheten kan derfor ikke avvise dispensasjonssøknaden av denne grunn, og tar derfor merknaden fra hjemmelshaver kun til orientering.¹

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

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

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

¹ En avgjørelse omkring hevd eller en rettighets utstrekning o.l må avgjøres ved mekling eller dom.

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

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Saken omhandler ulike tiltak der det søkes dispensasjon. Vurderingene etter pbl. § 19-2 er derfor vurdert tiltak for tiltak, slik at dispensasjonsvurderingen blir mer oversiktlig.

Oppgradering av sti på 5 bnr. 56

Det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i KPA for oppføring av vei-trase på 2 meters bredde. Stien er ikke registrert i kommunens kartgrunnlag, og man kan ut i fra ortofoto ikke se noe klart avtrykk av sti i terrenget. Vedlagte bilder viser at deler av traseen er kloppet.

Det er på eiendommen 5/15 regulert inn gangsti ned til samme område i reguleringsplanen for Godhavna gnr. 5, bnr. 15 (planid 1620200503). Rådmannen mener man bør ta i bruk denne fremfor at man bygger vei i områder med byggeforbud.

Det er av rådmannens vurdering at det helt klart at en vei i LNF-området og i strandsonen jfr. § 1-8 vil medføre privatisering av disse områdene. Vilårene for å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene tilknyttet dette tiltaket er derfor ikke oppfylt.

Rådmannen viser til regulererte områder der det er mulig å gjennomføre tiltaket.

Oppføring av felles naust med båtopptrekk

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel tillater naust med størrelse opp til 40m². Omsøkt naust vil ha en størrelse på 110 m². Bestemmelsene i KPA for naust og sjøhus er at man ønsker å videreføre den lokale byggeskikken for sjøhus, naust, brygger o.l. Selv om søker omtaler tiltaket som naust, kan det i realiteten også være et lager, bod eller annen lagerbygning. Det er derimot naust som er tillatt innenfor omsøkt område. Det at det oppføres naust til felles bruk vil ikke true den lokale byggeskikken, da denne baserer seg på annen type sjøhus enn det som omsøkes her (sjøhus til felles bruk, og lagring av båt.). Tiltaket vil dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Videre er tiltaket i tråd med kommunens intensjon om å samlokalisere tiltak langs sjøen, og rådmannen mener at det er en fordel at man får oppføre et naust til felles bruk. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av naust med båtopptrekk som omsøkt.

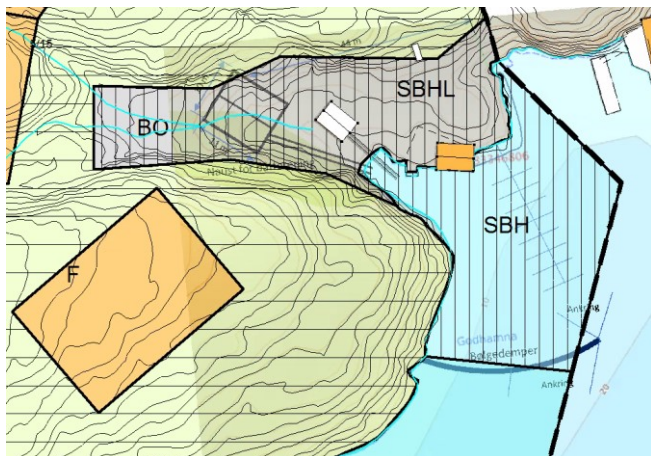


Fig 1: Situasjonsplan lagt oppå godkjent reguleringsplan

Bølgedemper

Tiltaket vil ligge innenfor områder regulert til «*Småbåthavn*» og «*Trafikkområde i sjø*» i reguleringsplanen for Godhavna gnr. 5, bnr. 15 (planid 1620200503) og område avsatt til «*ferdsel, fiske, natur, akvakultur og fritidsformål*» i kommuneplanens arealdel.

Det er i planen ikke regulert byggegrense mot sjø, og tiltakshaver søker dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket berører i svært liten grad «*Trafikkområde i sjø*» og område avsatt til «*ferdsel, fiske, natur, akvakultur og fritidsformål*». Rådmannen mener på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil ikke tiltaket bidra til noe privatisering eller være til hinder for båttrafikk, og tiltaket vil bidra til at man har en sikker plass til båtene. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene nevnt ovenfor.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av naust og bølgedemper som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene gitt i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det gis ikke dispensasjon for anlegning av vei som omsøkt. Vilåarene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	17/2522	14/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	PLAN 1620201707	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
72/19	Hovedutvalg for forvaltning	16.05.2019
125/19	Hovedutvalg for forvaltning	15.08.2019
94/19	Kommunestyret	29.08.2019
14/20	Formannskapet	21.01.2020

DETALJREGULERINGSPLAN - MAXTRIM TRENINGSSENTER - KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar ikke klagen til følge.
2. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.08.2019 sak 94/19

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Endringa av punkt 4.1 i i planbestemmelsen: Bygget skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, sandwichelementer må kledes i trevirke eller panel.

Enstemmig.

Kommunestyrets behandling i møte 29.08.19:

Følgende omforente forslag til tilleggspunkt i vedtak ble fremmet:

3. Endringa av punkt 4.1 i i planbestemmelsen: Bygget skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, sandwichelementer må kledes i trevirke eller panel.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.08.2019 sak 125/19

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Maxtrim (planid: 1620201707) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.04.2019
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 16.05.2019 sak 72/19

Vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for Maxtrim Treningssenter (planid 1620201707) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 15.04.19 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Sistranda sentrum sør (planid 1620200705), vedtatt 25.09.2007 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Maxtrim gnr. 21, bnr. 33 m.fl. (planid: 1620201707).

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Klage - Nabo
2. Melding om politisk vedtak – sluttbehandling
3. Saksfremlegg sluttbehandling
4. Innkomne merknader etter høring og offentlig ettersyn
5. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
6. E-post fra klager

Forkortelser og definisjoner

Forvaltningsloven – fvl.

Plan- og bygningsloven – pbl.

Oppsummering:

Det er mottatt klage på kommunestyrets egengodkjenning av reguleringsplan. Klager anfører at man ikke er fornøyd med behandling av merknadene til planen i forbindelse med kommunestyrets egengodkjenning. Klager fokuserer på at tiltaket vil medføre støy og råning i området.

Klagers merknader er tidligere svart ut, gjennom behandling av planen. Klagen inneholder ingen nye momenter som kan sies å være avgjørende for saken. Kommunen vurderer at det er tiltakshaver og hjemmelshaver sitt ansvar å overholde krav til støy, og forhindre eventuelle råninger på parkeringsplass, og at reguleringsplanen ikke er til hinder for å sette inn tiltak for å forhindre dette.

Rådmannen har kommet frem til at merknadene til saken kunne ha vært svart ut bedre i behandlingen av saken, men at dette ikke har virket inn på vedtaket.

Rådmannen er kommet til at saken ikke tas til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for Maxtrim er mottatt fra Kystplan AS, på vegne av Furberg og sønn AS. Planforslaget berører eiendommene: 21/120, 21/199 og 21/33.

Hensikten med planen er å utvide virksomheten til MAXTRIM treningssenter med plass for nybygg og flere parkeringsplasser. Det er også ønskelig å omregulere boligområdet til næringsvirksomhet.

Intensjonen med planen er å kunne utvide den eksisterende næringsvirksomheten i planområdet og legge til rette for næring på område som i dag er regulert for bolig. Utvidelsen av næringen vil skje gjennom utvidet bygningsmasse og parkeringsareal. Planforslaget er utarbeidet i et samarbeid med on-arkitekt. Arkitekt har tegnet et forslag som danner rammene for reguleringsplanen.

Planavgrensningen er trukket langs eiendomsgrensen til Furberg og Sønn AS, dvs. eiendomsgrensene til gnr. 21 bnr. 120, 199 og 33. På sørsiden av planområdet følger grensen veikanten istedenfor eiendomsgrensene. Planavgrensningen er i etterkant flyttet til å dekke arealet helt frem til Internatbakkan. Dette er gjort for å få med flytting av avkjørselen i kartet, og for å få regulert denne helt frem til Internatbakkan.

Kommunestyret vedtok i møtet 29.08.2019 i sak 94/19 å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Maxtrim. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Ola Grønnskag, eier av gnr. 21, bnr. 6.

Klagen (vedlegg 1) kom inn 23.09.2019. Det ble på bakgrunn av innholdet i klagen innkalt til dialogmøte mellom kommune, klager og tiltakshaver. Møtet ble holdt 28.10.2019.

Det ble i møtet diskutert momentene i klagen, og at man (klager og tiltakshaver) skulle komme til enighet. Det ble derfor en enighet at det derfor ikke var nødvendig med en behandling av klagen, og at denne skulle trekkes.

Den 29.10.2019 mottok kommunen melding (vedlegg 6) fra klager om at klagen kun kunne trekkes dersom kommunen imøtekom klagers forutsetninger.

Kommunen kan som plan- og bygningsmyndighet ikke imøtekomme klagers forutsetning for å trekke klagen, og klagen behandles derfor slik den foreligger.

Klagen:

Klager har anvist at merknadsbehandlingen fra rådmannen ikke er tilfredsstillende og mener at rådmannen burde ha lyttet bedre til beboerne hva angår å ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Videre anføres det at med innsikt i historien til mennesker som bor på Sistranda, som har bodd her hele livet og har sine røtter her så virker rådmannens kommentar som provoserende.

Videre står det:

Det må være rådmannens oppgave å lytte til beboerne, ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Da tiltakshaver besøkte oss med nabovarsel, foreslo Furberg at jordvollen, som da allerede var fjernet, skulle erstattes med et gjerde. Dette var vi fornøyd med. Nå er det altså rådmannen som ikke vil tillate dette. I realiteten er det altså rådmannen som ikke vil ha et tiltak som i vesentlig grad ville dempe konfliktnivået.

Rådmannen sier videre i sin kommentar: Det skal legges til rette for at snarveier kan benyttes.

I vårt innspill påpeker vi at den snarveien som er brukt i alle de årene som har gått siden anlegg av miljøgaten, ikke var klarert med grunneier. Da teknisk etat var her på befarings i sommer, viste de til at Sofie Rabben Furberg hadde sagt at snarveien ikke ble benyttet. Dette er uriktig. Snarveien er flittig benyttet i alle disse årene. Snarveien har generert at snarveier har blitt lagt gjennom naboers hager fra parkeringsplassen ved Rema 1000 og til Maxtrim. Dette burde rådmannen skaffe seg kunnskap om.

Rådmannen sier videre i sin kommentar: Rådmannen mener at det er lite sannsynlig at parkeringsplassen blir et nytt rådeområde på Sistranda pga. Åpningstidene til treningssenteret og bruken av parkeringsplassen.

Beboerne i sentrumsområdet har i flere år opplevd råning på kveldstid og natt. Denne aktiviteten foregikk på parkeringsplassen ved Rema 1000. Dette foregikk helt frem til at beboerne fikk kommunen til å gjøre tiltak som fysisk hindret råning. Naboer ble som følge av dette truet, mobbet og utsatt for hærverk. Vi forutsetter at rådmannen er kjent med dette, og at rådmannens oppgave er å hindre at dette skjer på nytt.

Hva gjelder åpningstider, er vel ikke Maxtrim åpen på nattestid, og det er jo på sen kveld og natt at råning foregår!

Det er vårt inntrykk at tiltakshaver har vilje til å finne løsninger som ikke skaper konflikt med naboer. Rådmannen bør ha den samme holdningen.

Klagefrist og klageinteresse:

Klagen er mottatt innenfor klagefristen (23.09.2019). Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Rettslig klageinteresse og rådmannens vurdering:

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages jfr. Pbl. § 12-12, og forvaltningsloven gjelder ved behandling av slike klager, jfr. Pbl. § 1-9.

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtaket skal etter kommunens delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, som i Frøya kommune er Formannskapet. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem til kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis utvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge oversendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Klager har anvist at merknadsbehandlingen fra rådmannen ikke er tilfredsstillende og mener at rådmannen burde ha lyttet bedre til beboerne hva angår å ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Tiltakshaver/ansvarlig søker er forelagt kommentarer, men har ikke benyttet seg av anledningen til å komme med en kommentar.

Klager anfører at reguleringsplanen vil skape problemer med støy, råning og snarvei.

I behandlingen av tidligere merknader i planprosessen har Rådmannen kommentert at man ved å bo i en sentrumskerne må belage seg på noe støy. Videre står det «at ved byggingen av Maxtrim vil tiltakshaver forholde seg til byggesaksforskriftene og dagens krav om støy. Støy vil da bli mindre.

Rådmannen ser derfor heller ikke at det er behov for et gjerde mellom Maxtrimtomten og eiendommen 21/6.»

Som resten av Frøya er Sistranda, og særlig Sistranda sentrum et sted i voldsom utvikling de siste ti årene. Oppsving i økonomi med tilflytting og utvidet servicetilbud har blitt et resultat av dette. Dette har gjort at det har skjedd en fortetting der boliger og andre sentrumsformål ligger stadig tettere. Dette er ikke unikt for bare Sistranda, men for alle steder der man opplever en oppsving. Da er det gjerne i kommunesenteret at fortetningen skjer.

Rådmannen opprettholder derved sin konklusjon om at man må belage seg på noe støy dersom man bor i sentrumskjernen.

Videre er det opp til tiltakshaver hvilke tiltak de vil sette inn for at støyen ikke skal være belastende for naboene. Tiltakshaver skal forholde seg til forskriftene til krav om støy, dersom et av tiltakene for dette vil innebære et støygjerde så legger ikke planen noen hindring for dette.

Det er kommentert fra kommunen at det er lite sannsynlig at området vil bli brukt til råning. Dersom dette allikevel skulle forekomme er dette etter Kommunens skjønn hjemmelshavers ansvar. Kommunen kan ikke se at en endring av planen vil medføre at fremtidige forhold skal endre seg.

Klager anfører at klager og tiltakshaver har vært enig om at et gjerde skulle erstatte det som tidligere har vært en jordvoll som grenser mot klagers eiendom. Klager påstår at rådmannen ikke tillater dette. Rådmannen er ikke kjent med at det foreligger noen søknad om tiltak tilknyttet gjerde, som omtalt i merknaden.

I behandling av tidligere merknader anså rådmannen det ikke som nødvendig å legge inn krav om gjerde/støyskjerm. Dette er ikke det samme som å ikke tillate et tiltak.

Slik rådmannen vurderer det er ikke klager fornøyd med behandlingen av de merknadene klager kom med i planprosessen. Rådmannen har forståelse for at det kan forekomme at merknadsbehandlingen av innkomne innspill kan virke provoserende for de som kommer med merknader. Rådmannen skal ved behandling av merknader behandle disse etter det som er relevant for saken.

De forhold som er gjennomgått ovenfor er av en slik karakter at de kan løses gjennom iverksettelse av ulike tiltak. Dette gjelder støy og råning. Når det gjelder bruk av snarvei legger ikke kommunen opp til gjennomgang av private hager, men at man skal benytte seg av eksisterende vei og etablerte turstier. Dette for å tilrettelegge for at folk skal kunne gå til de ulike fasilitetene i sentrum.

Rådmannen har etter en vurdering kommet frem til at merknadene i klagen burde vært svart ut på en bedre måte, slik at beboerne og klager føler seg ivaretatt. Videre er det også av rådmannens vurdering at merknadsbehandlingen i saken er faglig begrunnet og svarer ut merknadene fra ett forvaltningsfaglig ståsted.

Rådmannen vurderer at selv om merknadene kunne vært svart ut på en bedre måte så medfører dette ikke en saksbehandlingsfeil, og ei heller har dette innvirket på Kommunestyrets vedtak.

Klagen tas ikke til følge, saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Konklusjon

Klage på reguleringsplan tas ikke til følge. Rådmannen mener at merknaden burde vært svart ut bedre, men at dette ikke har innvirket på vedtaket. Klagen inneholder forøvrig ingen nye momenter.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	19/737	15/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	PLAN 5014201902	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
15/20	Formannskapet	21.01.2020

1. GANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN SIHOLMEN

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 03.01.2020
2. Planbestemmelser, datert, 03.01.2020
3. Plankart, målestokk: 1:1000 (A2), datert 03.01.2020
4. ROS-analyse, datert 22.10.2019
5. Illustrasjonsplan, A3, datert 27.09.2019
6. Perspektivtegninger, datert 27.09.2019
7. Snitt/terrengprofil, datert 27.09.2019
8. Snittegning, målestokk 1:100 (A3), datert 06.01.2020
9. Analyse: Sol og skyggeanalyse, datert 27.09.2019
10. Analyse: Vindanalyse, datert 27.09.2019
11. Vedlegg: Plantegning VA, målestokk 1:500 (A1), datert 27.09.2019
12. Notat: Teknisk notat – Overordnet VA-plan, datert 27.09.2019
13. Notat: Støyvurdering, datert 26.09.2019
14. Rapport: Miljøteknisk undersøkelse, datert 25.09.2019
15. Rapport: Geoteknisk datarapport, datert 02.09.2019
16. Prosjekteringsrapport, Geoteknisk prosjekteringsrapport, datert 17.09.2019
17. Høringsinnspill samlet

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget ble mottatt fra On AS Arkitekter og ingeniører 22.10.2019 på vegne av Siholmen AS. Planforslaget inneholder plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS og andre relevante vedlegg. Det er gjort betydelig skisseprosjektering i saken, og man får et godt inntrykk av hvilke planer utbygger har for området.

Hensikt med regulering

Tilrettelegge for næringsutvikling i form av boligbygging, næringsbebyggelse og småbåthavn med tilhørende infrastruktur.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
23/1	Ellevsen Ida Johanne, Ervik Jan Børge Fløholm, Smalø Bjørnar, Smalø Camilla, Smalø Kari, Smalø Svein Olav, Smalø Sverre Olaf, Smalø Trygve
23/7	Ervik Turid, Gjelseth Marit, Hammer Tove
23/8	Siholmen As
23/8/2	Siholmen As
23/8/3	Siholmen As
23/8/4	Siholmen As
23/115	Siholmen As
23/125	Bjørrgan Olav
23/126	Ervik Turid, Gjelseth Petter Johan
23/146	Frøya Kommune
1450/1	Statens Vegvesen Region Midt
1714/12	Statens Vegvesen Region Midt

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger ca. 1 km. fra kommunehuset på Sistranda. Området benyttes i dag til ulike virksomheter og formål. Her finnes næringsaktivitet i form av tjenesteyting, verksted, reiseliv og serveringsvirksomhet. Her er også ei utbygd kai samt småbåthavn med tilhørende fasiliteter. Frøya kommunes nye brannstasjon er lokalisert her. Noen boenheter er også etablert sentralt i området. Flere av byggene på Siholmen står derimot tomme grunnet endring og flytting av virksomheter. Blant annet er lensmannskontorer og hurtigbåtterminalen flyttet. I tillegg ligger den gamle brannstasjonen til Frøya kommune sentralt i området. Gjennom regulering og utbygging ønsker en nå å legge til rette for at området blir tatt i bruk og tilpasset dagens behov på Frøya.

Forhold til overordnende planer

Området er i dag avsatt til næring, sentrumsformål, havn og tjenesteyting. Planforslaget er således i tråd med overordnet plan.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplanen Siholmen – Myratangen (planid: 5014201814), da det er ønskelig å regulere inn fortau fra fv714 og ned til Siholmen. Arealet som blir berørt er i dagens plan regulert til «Veg» og «annen veggrunn».

Innkommne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 29.03.2019.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 03.05.2019.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 29.05.2019 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter sammen dato.

Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til den 01.06.2019.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
--------------	------	------------------------	------------------

NVE	03.06.19	Kun generelle kommentarer ang. flom, erosjon, skred, grunnvann og energianlegg	Tas til etterretning.
Trøndelag fylkeskommune	03.06.19	Påpeker viktigheten av å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende. Byggehøyde, materialbruk, fargesetting, takform, målestokk med mer. Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden.	Tatt til etterretning. Fulgt opp gjennom planbeskrivelse og bestemmelser.
Kystverket – Midt-Norge	16.05.19	Mener at planen har liten eller ingen virkning for statlige anlegg og installasjoner. Ønsker en risikovurdering i tilknytning til stormflo og ekstrem sjøgang og hvordan disse vil påvirke nyetableringer og omgivelsene innenfor planområdet. Videre ber de om at det settes kriterier og krav i bestemmelser, slik at naturpåvirkninger ikke blir et kritisk moment i anleggenes levetid.	Vurdert gjennom planbeskrivelsen og fulgt opp gjennom bestemmelsene.
Fylkesmannen i Trøndelag	28.05.19	Påpeker at det er viktig at området sikres en arealeffektiv planløsning og at området får en høy arealutnytting og foreslår at det angis minimumskrav for arealutnytting og begrense omfanget av parkering på bakken. Ber om at planen tilpasses detaljregulering for Siholmen og Myrtangen. Ber videre om at det vurderes om en blanding av ulike aktiviteter vil medføre økt støybelastning for eksisterende og framtidig boligbebyggelse i området. Det bør gjennomføres en støyberegning for støyømfintlig bebyggelse på Siholmen. Ber om det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Påpeker viktigheten av å vurdere klima/klimatilpasning og at havnivåstigning og stormflo trekkes inn som tema i ROS-analysen.	Høy arealutnytting er gjennomgående for planarbeidet. Det er vanskelig å stille krav til max bakkeparkering i et område med varierende type bebyggelse og virksomhet. Andelen bakkeparkering begrenser seg selv grunnet krav til uteoppholdsareal mm. Det er gjennomført en overordnet støyvurdering som er fulgt opp gjennom planen. Det er gjennomført grunnundersøkelser med tanke på både forurensing og stabilitet. Resultatet er fulgt opp gjennom plan og bestemmelser. Stormflo for 200-års flom i 2090 er lagt til grunn.
NTNU – Vitenskapsmuseet	31.05.19	Viser til marinarkeologisk befaring utført i 1995 (vår ref.: 24 909) i forbindelse med regulering av området Siholmen. <i>Reguleringsområdet som angitt i varselet her avviker kun i liten grad fra området som ble befart i 1995. Det ble den gang ikke påvist kulturminner som kunne komme i konflikt</i>	Tas til etterretning.

		<i>med reguleringsplanen. På bakgrunn av dette vurderer NTNU Vitenskapsmuseet at det her ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann.</i>	
Statens Vegvesen	02.05.19	Byggegrense fra Fv714; 15 meter fra senterlinje veg. Byggegrense fra Fv 6474; 10 meter fra senterlinje veg. Tillater ikke nye avkjørsler fra Fv 714.	Tas til etterretning. Fylkesvei 6474 blir endret gjennom plan og omgjøres til privat vei de siste ca 70 meterne inn på området.
Fiskeridirektoratet	27.05.19	Merknader ang. utfylling. <i>Ved iverksettelse av tiltak i planområdet, som utfylling av masser i sjø, må det tas hensyn til mulig påvirkning og negative effekter for fiskeri- og akvakulturinteressene. Dette gjelder spesielt med tanke på mulig påvirkning på gyteområdet for torsk. Avbøtende tiltak må vurderes og utredes. Nødvendige avbøtende krav, må listes opp i planbestemmelsene.</i>	Grunnundersøkelser viser at det ikke er forurensende masser på sjøbunnen. Det er derfor ikke krav til tiltaksplan. Det er lagt inn bestemmelser for å hensynta gyttende torsk samt krav for å begrense mulig tilslamming og blakking. Detaljerte tiltak vurderes i byggesaken.
Nabo – Linda Bjørgen m.fl.	09.05.19	<i>Forutsetter at adkomst til vår private nausteiendom IKKE blir begrenset som følge av den nye planen. Positiv til boligbygging, men ber om edruelighet når det gjelder byggehøyde på evt. nye bygg i området.</i>	Eksisterende avkjørsel er regulert inn i plankartet.
Nabo - Bentein Mortensen Landrø	07.05.19	Kommer med en del spørsmål. <i>Ønsker en kort innføring, gjerne med tegninger og tekniske beskrivelser samt inntegnet i kart. Som viser hvilke tiltak man ser for seg i området, slik at det blir mulig å komme med evt. innspill til dette hvis det viser seg at jeg finner dette nødvendig.</i>	Besvart per e-post. Flere av spørsmålene kunne ikke besvares før endelig planforslag ble ferdig.

Vurdering:***Byggeplanene***

Planområdet omfatter 75,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Offentlig tjenesteyting BOP - Brannstasjon	3,6 daa
Sentrumsformål BS1-6	12,9 daa
Næringsbebyggelse BN	3,3 daa
Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB – Bolig og havnerelatert næring	1,3 daa
Uthus/naust/badehus BUN	3,3 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg offentlig o_SKV	0,9 daa
Veg offentlig o_SV	0,4 daa
Veg SV	0,2 daa
Fortau offentlig	0,2 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SVT	0,2 daa
Annen veggrunn – grøntareal SVG	2,1 daa
Kai SK	0,8 daa
Molo	1,4 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Ferdsel VFE	19,4 daa
Farled offentlig o_VF	1,0 daa
Småbåthavn VS	24,5 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone V	0,2 daa
TOTALT	75,6 daa

Hensynssoner	
Faresoner	
Flomfare H320 - Stormflo	24,8 daa

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Gjennom at store deler av Siholmen har blitt avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen, vil det være overordnet at området skal utvikles til en mer urban karakter. Samtidig må en tilpasse denne utviklingen til lokale forhold. Det er brukt mye tid på å utarbeide skisser og visualiseringer for å synliggjøre muligheter og konsekvenser av planforslaget.

Gjennom skisseprosjektet er det vist en god løsning der en har fått til en fortetting som er tilpasset eksisterende landskap og bygninger. Estetisk utforming og tilpasning til lokal byggeskikk er hensyntatt gjennom bestemmelsene.

Dagens bebyggelse på Siholmen har en noe varierende arkitektur. Som det fremgår av figurene 4-6, er de aller fleste bygninger her oppført etter 1969. Av elementer som går igjen er bruk av treverk i fasader, saltak og knappe takutstikk. Disse elementene er også typisk for den tradisjonelle bebyggelsen på Frøya og er benyttet som utgangspunkt ved utarbeidelse skisseprosjekt for ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse er malt i enten rød eller gul/okergul med hvite detaljer, som på vinduer og vindskier mv. Unntaket er gårdsbygningen som er hvitmalt. Tradisjonelt var bruk av maling ansett som luksus, og begynte å bli vanlig på slutten av 1800-tallet. Fargeutvalget var ikke stort. Vanlige farger for denne landsdelen var rød, okergul og hvitt. Hvitt var dyrere å fremstille så denne fargen ble mest bruk på de «viktige» bygningene. Da bruk av maling var dyrt og sett på som «luksus» var det boligbygningene som ble malt først. Brygger og uthus ble sjeldent malt.

Gjennom skisseprosjektet har en lagt til grunn bruk av treverk i fasader og lagt opp til oppføring av bygninger med rette linjer og få detaljer. Videre er det tradisjonelle saltaket i stor grad benyttet. Da det legges opp til store bygninger med fire etasjer inkludert sokkel, vil det være viktig å benytte farger som toner ned. Gjennom visualisering har en brukt den tradisjonelle brygga som inspirasjon og en har valgt å bruke en kombinasjon av mørke jordfarger på treverket brutt opp med lysere flater for enkelbygg. Det har også vært viktig å ikke ha for store og like volumer. Generelle krav til arkitektur er hensyntatt gjennom egne bestemmelser §4.1 e.

Planområdet har gjennom de siste ca 50 år gjennomgått store endringer. Opprinnelig framsto Siholmen som en 150 meter lang og 50 meter bred «tange» ut mot sjøen (figurene 4-6). På slutten av 20-tallet ble det bygget en molo sør for Siholmen i forbindelse med tilrettelegging av havn. I nyere tid er det også

etablert en molo nord i planområdet, som benyttes som småbåthavn. På selve Siholmen er det gjennomført utfyllinger en rekke ganger i forbindelse med etablering av havn og næringsvirksomhet. Landskapsbildet i området har derfor endret seg betydelig fra den opprinnelige «tangen» som gikk ut mot sjøen. I tilgrensende reguleringsplan, Siholmen Myratangen, legges det opp til ytterligere utfylling. Gjennom planarbeidet for Siholmen er det også ønskelig med mer utfylling i sjøen. Utfylling som allerede er godkjent i tilgrensende plan og utfylling som planlegges i denne reguleringsplanen, anses som å i liten grad påvirke det overordnede landskapsbildet sammenlignet med i dag. Plassering av bebyggelsen helt ut mot sjøen vil være i samsvar med det som er vanlig byggeskikk på Frøya og Trøndelagskysten for øvrig. Tradisjonelt har både næringsbebyggelse og boligbebyggelse vært plassert i strandkanten. Utvikling av Siholmen, som beskrevet, er typisk for utvikling av kysten. Bygging i mer høyereliggende deler av øya må kunne anses som langt mindre tradisjonelt enn nede ved sjøkanten. En kan også tillate høyere bebyggelse i lavere høydelag, da en i stor grad unngår silhuetter mot horisonten. Ved bruk av nøytrale farger som er tilpasset de naturgitte omgivelsene sammen med godt tilpasset arkitektur, vil bebyggelsen kunne «skli» inn i terrenget på en naturlig måte selv om bebyggelsen blir høyere enn tidligere.

På generelt grunnlag vurderes det til at planforslaget i liten grad vil påvirke eksisterende boligbebyggelse visuelt. Fortetting og utvikling av sentrumsområder vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. Gjennom gjeldende kommunedelplan åpnes det for en byggehøyde på 14 meter over planert terreng. De høyeste bygningene i området i dag er på ca 10 meter. Med unntak av den gamle låna, ligger nærmeste boligbebyggelse ca 150 meter fra planlagt ny bebyggelse på Siholmen. Problematikk rundt sol og skyggekast vil derfor være en lite aktuell problemstilling sett opp mot eksisterende boligbebyggelse. Når det gjelder fjernvirkning av planen vurderes heller ikke dette som en problematikk med avgjørende betydning. Utsikten mot sjøen vil i størst grad bli endret sett vest for Siholmen. Her er det lite bebyggelse og terrenget ligger betydelig høyere enn planområdet.

Naturgitte farer:

Skred og ras fra omkringliggende områder er ikke en aktuell problemstilling for planområdet. Når det gjelder naturgitte farer vurderes stormflo og vind som de viktigste farene.

Det er utarbeidet en overordnet vindanalyse som er lagt til grunn for planarbeidet. Analyse av vindstatistikken viser at de mest fremtredende vindretninger er fra sørøst og sørvest.

Planområdet er mindre utsatt for vind fra vest/sørvest på grunn av skjermingen fra terrenget. Sjøen i øst gir ingen skjerming for sørøstlige vinder. Analysene viser at passasjer mellom fremtidige bygg øst i området trolig vil medføre vindforsterkninger. Vurderinger gjort i vindanalysen viser derimot at det er fullt mulig å gjennomføre tiltak for å redusere vindforsterkninger gjennom slike passasjer. Aktuelle tiltak må detaljprosjekteres, noe som ikke er mulig å gjøre før det foreligger konkrete byggeplaner. Hensynet til vind er ivarettatt gjennom planbestemmelsene §4.1.f.

Store deler av planområdet ligger innenfor hensynsone for stormflo i kommunedelplan (200-års/2090). Ut fra beregninger er det anslått at havnivået vil stige med 63 cm i 2090. Det er beregnet at bygninger og tiltak må anlegges på kote 3 eller høyere hvis en skal unngå å gjennomføre sikkerhetstiltak i området. Store deler av Siholmen ligger under kote 3. Det er lagt inn hensynsoner for stormflo i plankartet. Det vil bli viktig å fokusere på sikkerhet og nødvendige tiltak ut fra faregrad. Utforming av bygg samt utforming av uterom skal tilpasses for å redusere risiko. Som et hovedgrep i planen åpnes det ikke for å etablere boenheter i bygningenes grunnplan/sokkel. Kotehøyde og hensyn til stormflo er ivarettatt gjennom bestemmelsene §4.1.d.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke registrert noen viktige naturtyper av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Når det gjelder enkeltarter er det registrert en god del fugler

av forvaltningsinteresse i sjøområdene mellom Siholmen og østover mot Lamøya, samt videre sørover mot Toholman. Av registrerte arter av forvaltningsinteresse i dette området kan nevnes; svartand, ærfugl, svartbak, teist, sjøorre, havørn, havelle og toppskarv. Ingen av disse artene er registrert hekkende på selve Siholmen, eller innenfor planområdet for øvrig. Planforslaget medfører i liten grad nedbygging eller andre påvirkninger av potensielle hekkeområder for disse artene.

Når det gjelder naturmangfold i sjø så vil området bli berørt via utfylling. Potensielle leveområder for bunndyr og planter samt fisk vil bli ødelagt i områdene som skal fylles ut. Det er ikke registrert viktige arter eller naturtyper i sjøen her og det er heller ikke gjort funn i forbindelse med planarbeidet. Det er heller ikke registrert viktige gyteområder for fisk. Det er viktig å nevne at utfylling i sjø kan ha konsekvenser i forbindelse med selve utfyllingen. Bunnsedimenter vil bli virvlet opp og sammen med partikler fra fyllmassene kan dette spre seg langt ut fra planområdet og påvirke livet i sjøen. Da Frøya er ei øy som ligger ute mot åpent hav, er det store og stedvis kraftige havstrømmer her. Dette vil medføre at partikler fra bunnsedimenter og fyllmasser fort vil bli vasket ut. Konsekvensene av utfylling vil derfor bli langt mindre her enn f.eks. ved utfylling i en fjord.

Med utgangspunkt i at området i svært høy grad er bebygd og påvirket, vurderes eksisterende kunnskapsgrunnlag som godt nok når det gjelder natur og arter.

Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Et av de viktige grepene i skisseprosjektet er å åpne opp for, og tilrettelegge for, ferdsel langs sjøkanten. Dette, kombinert med ny grønnstruktur og gode uteoppholdsplasser, vil gjøre området mer attraktivt for friluftsliv og uteaktivitet. Områdets nærhet til sentrumsområdene på Midtsian, gjør det mulig å redusere bilbruk, noe som også er positivt i et folkehelseperspektiv. For mange vil utsikt og nærhet til sjø og sjøområder i seg selv være positivt med tanke på helsen. I områdene vest for Siholmen mot Ervikvatnet ligger det flotte friluftsområder med mulighet for fine turopplevelser. Ervikvatnet ligger ca 1 km unna og her er det både badeplass, fiskeplass og rekreasjonsplass.

Det er et stort behov for å kunne tilby flere småbåtplasser. Planforslaget legger opp til å kunne utvide til over 100 plasser. Dette er et viktig bidrag for sjørelatert friluftsliv.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kjente forekomster av eldre kulturminner på eiendommen. Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden. Når det gjelder marin arkeologi ble det meste av området kartlagt i 1995, av NTNU Vitenskapsmuseet, uten at det ble påvist kulturminner. Vitenskapsmuseet konkluderer derfor med at det ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann. Nå det gjelder nyere tid kulturminner så er det heller ikke mange av dem innenfor planområdet. Hovedbygningen på den opprinnelige gården på Siholmen står her enda. I følge oppslagsverket Norges Bebyggelse, skal denne bygningen være oppført i år 1900 av reisverk og panel. Hovedbygningen ble betydelig endret i forbindelse med ombygging i 1942. Blant annet er takkonstruksjonen endret til valmtak. Til tross for dette vil låna fortsatt ha en viss verdi som formidler av historien til stedet.

Støy og støv:

I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Utbyggingsområdet ligger relativt langt fra FV 714. Områdene som er regulert til bolig og næring kommer ikke innenfor Statens Vegvesens varselskart for støy.

Det er gjennomført en overordnet støyvurdering som er vedlagt planforslaget. Støykilder som er vurdert er vegtrafikk, båttrafikk, havnevirksomhet og tekniske installasjoner og eventuell støy forbundet med næringsvirksomhet/serveringssteder.

Det er ikke avdekket behov for særskilte tiltak knyttet til støy verken fra kaia, vegtrafikk eller båttrafikk. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli støy fra eventuell lasting på liggekai eller serveringssteder, dette bør undersøkes mer detaljert i byggesaken.

Teknisk infrastruktur:

Overordnet VA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp og overvann kan håndteres for planlagt utbygging. Eksisterende vannledning inn til området foreslås nedlagt og brannkummer foreslås erstattet/flyttet. Ny vannledning foreslås koblet til eksisterende vannledning som går langs Nordfrøyvegen.

Eksisterende slamavskillere har ikke kapasitet til å ta imot spillvann for ny bebyggelse. Kommunen har planlagt å forlenge eksisterende avløpsledning som er tilknyttet en kommunal slamavskiller på 54 m³, og avløp fra Siholmen kan kobles til denne fremtidige avløpsledningen.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. En overvannsledning foreslås lagt i samme grøft som vann- og spillvannsledning for tilknytning til sandfang/sluk. Overvannsledning har utløp til sjø.

For nærmere detaljer henvises det til vedlagte VA-plan (Teknisk notat datert 27.09.19).

I gjeldende kommuneplan er det spesifisert hvor mange biloppstillingsplasser som kreves for blokkbebyggelse: 1,5 p-plasser for 1-3 roms leiligheter og 2 p-plasser for leiligheter med 4 eller flere rom. Det vil bli noe krevende å få nok parkering i området, blant annet på grunn av at det ikke er mulig å etablere parkeringskjeller. Samtidig er det ikke ønskelig å fylle opp mer areal enn nødvendig til bakkeparkering. Det er også et behov for parkeringsplasser til småbåthavn samt for næringsvirksomheten som vil kunne etablere seg i området. For å kunne tilby nok parkeringsplasser, legges det opp til mulighet for etablering av parkeringsareal i sokkel. Videre legges det opp til arealer for fellesparkering for besøkende både til boligbebyggelsen, småbåthavn og de ulike næringsformålene. Det er derimot vanskelig å sette noen øvre grense for areal som kan benyttes til bakkeparkering på grunn av kombinasjonen bolig og andre virksomheter som forretning, næringsvirksomhet og liggekai/småbåthavn. Innenfor områdene avsatt til sentrumsformål vil andelen bakkeparkering begrense seg selv på grunn av kravet til gode uteoppholdsområder for boligbebyggelsen samt annen infrastruktur. Når det gjelder antall parkeringsplasser for varehandel kontor osv. har en også lagt til grunn forslag i ny kommuneplan. Krav til parkering er fulgt opp gjennom bestemmelsene og er i henhold til tabellen vist under.

Type virksomhet	Minimum antall p-plasser
1-3 roms leiligheter	1,5 per boenhet
4 roms og eller større leiligheter	2,0 per boenhet
Kontor og forretning	1 per 100 m ²
Industri og lager	1 per 100 m ²
Tjenesteyting	1 per 100 m ²

Eksisterende adkomst fra FV 714 (Nordfrøyveien) inn til området skal benyttes (figur 11).

Adkomstveien frem til den gamle brannstasjonen ytterst på Siholmen er i dag fylkesvei. Gjennom planforslaget legges det opp til at Fylkesveien avsluttes i krysset som ligger ca 100 meter vest for den gamle brannstasjonen. Fylkesveien blir derfor noe kortere. Arealet for fylkesvei er regulert inn som offentligvei (o_SKV) mens resterende vei inn til område er regulert inn som privat vei (SV). Kommunal vei i sørvest er regulert inn som offentlig veg (o_SV). Trafikale løsninger inne på området for ny bolig

og næringsbebyggelse er ikke regulert inn i detalj, da dette må avklares når konkrete byggeplaner foreligger. Hensynet til trafikksikkert for myke trafikanter, god adkomst til småbåthavn og marina samt adkomst til ligge-kai er de viktige forholdene som må avklares gjennom detaljert utomhusplan i byggesaken. Dette er ivare tatt gjennom bestemmelsene.

Valg av avfallsløsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan §8.1. Planlagt bruk av området forutsetter bruk av fellesløsninger. Det vil bli gode muligheter for å manøvrere søppelbil.

Det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Det går gang- og sykkelvei herfra og nordover helt til Dørrvikan, samt sørover til de fleste servicefunksjoner ved Midtsian, samt videre sørover til Nordhamarvika. Langs veien fra FV 714 og ned til Siholmen mangler det derimot egen trase for gående og syklende. Det er derfor regulert inn ca 70 meter med fortau langs denne strekningen og gitt bestemmelser om bygging av dette før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Barn og unges interesser:

Gjennom skisseprosjektet, som er lagt til grunn ved utarbeidelse av denne planen, er det vist rom for et betydelig uteoppholdsareal. Skisseprosjektet viser en god løsning der uteoppholdsareal er plassert i senter mellom bebyggelsen. Dette er gjort både for å skjerme mot støy fra havn og småbåthavn, og for å skjerme for vær og vind. Dette skaper også en god tunfølelse og møteplass for beboerne. Det er også viktig å plassere grøntareal skjermet fra sjøen, for å ivareta sikkerheten for de minste barna. Generelt kan en si at området gir gode mulighet for gode lek- og uteoppholdsareal.

I forslag til kommunedelplan stilles det krav om minimum 25 m² fellesareal og minimum 6 m² privatareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Gjennom skisseprosjektet er det synliggjort at et betydelig antall av leilighetene kan ha balkong som tilfredsstiller kravet om 6 m² privatareal. For noen leiligheter vil det derimot ikke kunne bygges balkong. Ved utbygning som er planlagt på Siholmen er det lite gunstig å tilrettelegge for private uteoppholdsarealer på bakkeplan. Kravet om 6 m² privatareal der derfor ikke tatt inn i bestemmelsene. Dette er kompensert med å øke kravet om fellesareal til 30 m².

Kriminalitetsforebygging:

Gjennom skisseprosjektet legges det opp til at Siholmen utvikles med åpne områder og gode siktlinjer. Det vil i liten grad bli områder med lite innsyn. Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoner hvor det ikke er innsyn og belysning. Dette må prosjekteres og beskrives nærmere i byggesaken §4.1.e.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7).

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold. Selve Siholmen er i stor grad menneskeskapt ved utfylling, og sannsynligheten for at det finnes viktige naturtyper og arter på land vurderes som minimal.

Samlet vurdering:

Planforslaget antas å være lite kontroversielt. Planen har en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Reguleringsplan følger opp kommunedelplanen for Sistranda.

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er vurdert som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre konflikter innenfor planområdet og omkringliggende områder.

Rådmannen vurderer planarbeidet som godt gjennomarbeidet, og at planbeskrivelsen, ROS og andre analyser holder en tilfredsstillende kvalitet. I tillegg er det gjort omfattende skisseprosjektering slik at man kan danne seg et godt bilde av hvordan prosjektet kan bli seende ut.

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

Det er i ROS-analysen gjennomgått tenkelige problemsstillinger og gjort vurdering der det er fare for de ulike problemstillingene. Under naturgitte farer er det gjort vurdering av stormflo, vind og nedbør og radon. Under tema natur- og kulturområder er det gjort vurdering på sårbar fauna/fisk/rødlistearter.

Videre er det gjort vurdering rund problemstillinger knyttet til samferdsel/transport, avløp/overvann, forurenset grunn, støy/støy fra annen virksomhet. Denne oppsummeringen er ikke uttømmende, for en komplett vurdering bes det at man ser til vedlagt ROS.

Risikomatrise med tegnforklaring

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Konsekvens Sannsynlighet	1 Ufarlig	2 Moderat fare	3 Kristisk	4 Faglig	5 Katastrofal
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig/ingen tilfeller					
1 Lite sannsynlig/ingen tilfeller					

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Farge	Indikator risiko
	Uakseptabelt: Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
	Akseptabel risiko

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Stormflo	3	2		Store deler av planområdet ligger innenfor hensynsone for stormflo i kommunedelplan (200 års/2090). Hensynet til stormflo vil bli beskrevet i planbeskrivelsen og fulgt opp gjennom bestemmelsene. Hensynsoner skal innarbeides i plankartet. Det vil bli viktig å fokusere på sikkerhet og nødvendige tiltak ut fra faregrad. Utforming av bygg samt utforming av uterom skal tilpasses for å redusere risiko. I kommunedelplan for Sistranda er vurdert og stilt krav om at det må gjennomføres nødvendige tiltak mot stormflo for alle tiltak lavere enn kotehøyde 3. Dette er fulgt opp gjennom bestemmelser. Planforslaget legger også opp til at ingen boenheter skal etableres i første plan (sokkel).
Vind og nedbør	4	2		Frøya er «vindutsatt» og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Befolkningen er imidlertid vant til at det blåser og planområdet vurderes ikke å være mer utsatt enn andre steder i kommunen. Det er utarbeidet en overordnet vindanalyse som er lagt til grunn for planarbeidet. Analyse av vindstatistikken viser at de mest fremtredende vindretninger er fra sørøst og sørvest. Planområdet er mindre utsatt for vind fra vest/sørvest på grunn av skjermingen fra terrenget. Sjøen i øst gir ingen skjerming for sørøstlige vinder. Analysene viser at passasjer mellom fremtidige bygg øst i området trolig vil medføre vindforsterkninger. Vurderinger gjort i vindanalysen viser derimot at det er fullt mulig å gjennomføre tiltak for å redusere vindforsterkninger gjennom slike passasjer. Aktuelle tiltak må detaljprosjekteres, noen som ikke er mulig å gjøre før det foreligger konkrete byggeplaner.
Radon	2	2		Aktsomhetskart fra NGU viser «moderat til lav» faregrad i planområdet. Gjennom gjeldende krav i TEK 17 vil forholdet til radon bli ivaretatt gjennom byggesaken.
Sårbar fauna/rødlistearter	3	1		I Miljødirektoratets databaser er det registrert

				en god del enkeltobservasjoner av fugler av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Av særlig stor forvaltningsinteresse kan nevnes svartbak, toppskarv, sjøorre, havelle, havørn, lomvi, teist, skjærpiplerke, krykkje og, makrellterne. Det er derimot ikke registrert hekking av disse innenfor planområdet. Regulering og utbygging av området vurderes til ikke å påvirke sårbar fauna og rødlistearter i større grad enn dagens aktivitet bidrar til. For å begrense mulig påvirkning på gytende torsk er det lagt inn bestemmelser mot utfylling i yngletiden.
Uønskede hendelser/ havneanlegg	2	3		Virksomhet ved ligge-kai og småbåthavn vil alltid medføre en viss fare for uønskede hendelser. Tilpasning og utforming av bygninger og tekniske installasjoner vil redusere konsekvensen av eventuelle farlige hendelser.
Trafikksikkerhet myke trafikanter	3	3		For å ivareta sikkerheten til myke trafikanter er det regulert nytt fortau langs deler av adkomstveien inn til området. Med dette tiltaket vurderes trafikksikkerheten for myke trafikanter å være god ivaretatt. Under anleggsperioden må det beskrives i «planen for sikring av omgivelsene i anleggsperioden», hvordan sikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
Vann avløp	3	1		Overordnet VA-plan beskriver dagens situasjon og hvilke tiltak som må gjennomføres i forbindelse med planlagt utbygging. Det anbefales å legge ny vannledning fra kommunal ledning som går langs Nordfrøyvegen. Avløp må kobles til kommunal ledning som videre er koblet til kommunal slamavskiller. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planbestemmelsene stiller krav om detaljert VA-plan i byggesaken.
Forurensning grunn/sjøbunn	4	1		Miljøteknisk grunnundersøkelse er gjennomført på land og sedimentprøvetaking i sjø. Med hensyn til sedimentene i sjøen anses hele det kartlagte området å være innenfor akseptabel risiko og kan «frsikmeldes». På land har tre prøvepunkter innhold av miljøgifter og det må derfor utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes før arbeidene kan settes i gang. Planbestemmelsene stiller krav om tiltaksplan før igangsetting.
Støv og støy fra næringsvirksomhet	3	2		Store deler av området er avsatt til sentrumsformål i overordnet plan. En må påregne mer støy i sentrumsnære områder enn i områder som ligger mer landlig. Overordnet støyvurdering er gjennomført og støykilder som er vurdert er vegtrafikk,

			båttrafikk, havnevirksomhet på den nye liggekaia og tekniske installasjoner, samt eventuell støy forbundet med næringsvirksomhet/serveringssteder. Det er ikke avdekket behov for særskilte tiltak knyttet til støy verken fra kaia, vegtrafikk eller båttrafikk. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli støy fra eventuell lasting på liggekaia eller serveringssteder, dette kan da undersøkes med detaljert i byggesaken. Viktig at boligbebyggelsen tilpasses dette og at uteoppholdsareal plasseres slik at de skjermes. I reguleringsbestemmelsene er det henvist til støykrav både i anleggsfasen og støykrav på lek- og uteoppholdsareal.
--	--	--	--

Planforslaget berører i liten grad forhold forbundet med risiko og sårbarhet som ikke kan hensyntas med avbøtende tiltak. Forslag til tiltak er kommentert i kolonnen kilde/kommentar/tiltak og fulgt opp gjennom planbeskrivelse og bestemmelser.

Det må i den videre behandlingen av saken (byggesak) vises til gode løsninger for at påkjenningen av vind og nedbør holder seg på et aktuelt nivå. Dette bør gjøres gjennom analyser når prosjektering av tiltaket er komplett, slik at man oppnår tilfredsstillende resultater. Rådmannen har foreløpig ingen ytterligere kommentar til ROS-analysen.

Rådmannens konklusjon

Planforslaget har vært til behandling hos administrasjonen i kommunen og det er rådmannens vurdering at planforslaget innehar gode kvaliteter og som ivaretar de føringer som planen skal ivareta.

Hensikten med planen er å videreutvikle Siholmen med boliger, næringslokaler og annen infrastruktur. Planen tar sikte på høy konsentrasjon og utnyttelse av arealer, sett i sammenheng med andre prosjekter på Frøya.

Viktige momenter og sårbare områder innenfor planforslaget planavgrensning anses som godt ivaretatt gjennom arbeidet med planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget reguleringsplan Siholmen gnr. 23, bnr. 8 m.fl. (planid: 5014201902) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	19/1929	16/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 57/37	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
16/20	Formannskapet	21.01.2020

GNR 57 BNR 37 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 & KPA PKT. 4.5.1 - FLYTEBRYGGE - DRAGSNES

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir ikke dispensasjon som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilåårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt jfr. § 19-2

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Plantegning naust flytebrygge
3. Plantegning reguleringsplan
4. Profiltegnin
5. Søknad om tiltak

Saksopplysninger:

Egil Orseth ønsker å føre opp tiltak i strandsonen og i sjøen. Detaljert vil dette bestå av en gangbro på ca. 15 meter lengde og 1,8 meter bredde. Gangbroen vil knytte seg til flytebrygge på 6x2,5 meter. Tiltaket vil erstatte den flytebryggen som er på eiendommen i dag, som kan sees på kartet over.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

Merknad		Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen 09.12.2019	Innledningsvis ønsker vi å råde kommunen til å følge intensjonen i kommuneplan om å samle denne type anlegg til felles småbåtanlegg. Tiltaket er veldig omfattende og vil gi et helt annet inntrykk av anlegget rundt naustet/sjøhuset enn hva som er tilfelle i dag. Tiltaket vil med sitt store omfang bidra til økt privatisering av området, og vil begrense	Tatt til etterretning

	allmennhetens tilgang til strandsonen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal byggeforbudet i strandsonen i Frøya kommune praktiseres strengt. En tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden. I reguleringsplanen er det satt av areal til naust, og tiltaket ligger i ett av disse arealene. Søker hevder, med henvisning til reguleringsplanens pkt. 4.8, at hver hyttetomt har rett til sjøhus/båtplass. Søker mener videre at det etter dagens standard er ensbetydende med flytebrygge. Så langt vi kan se er naust kun nevnt i § 2 og vi kan ikke se at noen av paragrafene har underpunkter – dvs. punkt 4.8 finnes ikke. Om reguleringsplanen hadde inneholdt et slikt punkt hadde det likevel ikke vært ensbetydende med at hver hytte har rett på egen flytebrygge. I henhold til «Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune» (2011), ønsker kommunen flere felles småbåtanlegg. Kommuneplanen inneholder vel 63 småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø. Med bakgrunn i dette er Fylkesmannens faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til tiltaket.	
Fylkeskommunen 28.10.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 18.oktober 2019.	Tatt til orientering

	Det søkes dispensasjon fra PBL § 1-8, samt dispensasjon fra FNAFF-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av flytebrygge med gangbro på eiendommen 57/1. Omsøkte tiltak kommer i tilknytning til felles naust for eiendommene 57/31 og 37. Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen). Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis. Selv om små flytebrygger kan fortone seg som relativt beskjedne inngrep i strandsonen, vil mange enkeltflytebrygger samlet sett medføre betydelige inngrep i strandsonen og dermed medvirke til å undergrave strandsonevernet. Ved samlokalisering av kai- og flytebryggeanlegg vil det redusere antall inngrep i strandsonen og resultere i mindre privatisering av strandsonen. Området framstår som privatisert, og vil etter våre vurderinger ikke endre dagens situasjon vesentlig. Rent generelt vil vi oppfordre kommunen om å stille krav til at flytebrygger skal dekke behovet for flere i nærliggende område. Ut over dette har vi ikke merknader til omsøkte tiltak.	
--	--	--

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Det ønskes en mer estetisk og enhetlig løsning med gangbro og flytebrygge som en intrigert del av sjøhusanlegget, hvor det vektlegges bruk av materialer og konstruksjon som vil gi et mer solid og varig inntrykk enn dagens kai som må rivet.

Søker mener tiltaket ligger innenfor planens hensyn når det kommer til ferdsel og friluft. Flytebryggen vil bli et aktivum for de som er glad i friluftsliv på sjøen.

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

Rettslig utgangspunkt:

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Det er i kommunens arealer avsatt spesifikke områder der det tillattes tiltak. For areal i sjøen for omsøkte tiltak er det kun tillatt med tiltak tilknyttet akvakultur. Bestemmelsenes formål er å hindre

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

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

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

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

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

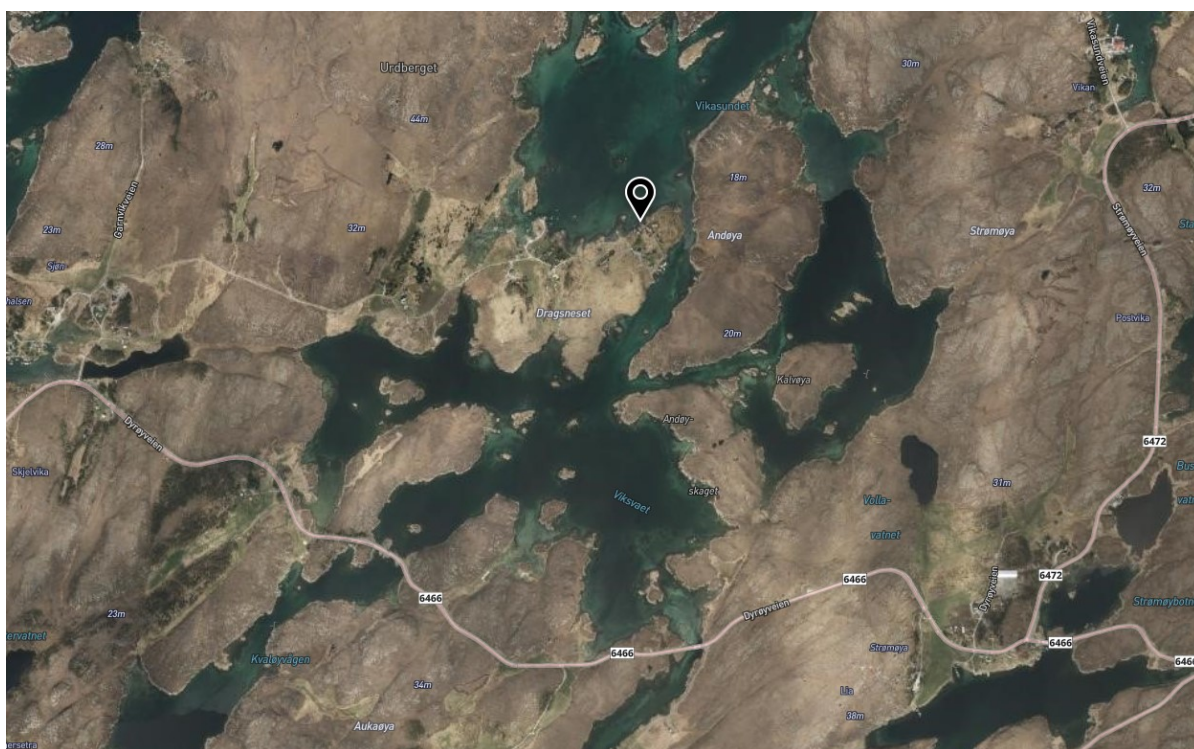
enkeltvis tiltak langs sjøen og tiltak som bidrar til privatisering.

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Områdene på land er regulert, mens områdene i sjø inngår i kommuneplanens arealdel (KPA) Det er KPAs kombinasjonsformål i sjø det søkes dispensasjon fra. Planformålet FNAFF er kombinasjonsformål for ferdsel, fiske, akvakultur, natur i sjø. Tiltaket vil ligge i brytingspunktet mellom reguleringsplan og kommuneplan, der eiendomsgrensen og kystkonturen er inntegnet. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket derfor også kommer i konflikt med byggeforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8. En tillatelse fordrer derfor dispensasjon fra byggeforbudet jfr. § 1-8.



Fylkesmannen skriver i sin vurdering følgende:

«Tiltaket er veldig omfattende og vil gi et helt annet inntrykk av anlegget rundt nauset/sjøhuset enn hva som er tilfelle i dag. Tiltaket vil med sitt store omfang bidra til økt privatisering av området, og vil begrense allmennhetens tilgang til strandsonen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal byggeforbudet i strandsonen i Frøya kommune praktiseres strengt. En tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden.

I reguleringsplanen er det satt av areal til naust, og tiltaket ligger i ett av disse arealene. Søker hevder, med henvisning til reguleringsplanens pkt. 4.8, at hver hyttetomt har rett til sjøhus/båtplass. Søker mener videre at det etter dagens standard er ensbetydende med flytebrygge. Så langt vi kan se er naust kun nevnt i § 2 og vi kan ikke se at noen av paragrafene har underpunkter – dvs. punkt 4.8 finnes ikke. Om reguleringsplanen hadde inneholdt et slikt punkt hadde det likevel ikke vært ensbetydende med at hver hytte har rett på egen flytebrygge.

I henhold til «Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune» (2011), ønsker kommunen flere felles småbåtanlegg. Kommuneplanen inneholder vel 63 småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø.»

Rådmannen i Frøya kommune er enig i Fylkesmannens vurdering i denne saken. Tiltaket vil bidra til økt privatisering i strandsonen og er ikke i tråd med de Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø og vassdrag. På denne måten er ikke tiltaket i tråd med kommuneplanens intensjon om å samlokalisere tiltak for å hindre spredt nedbygging av strandsonen. Det er videre enn viss fare for at saken vil skape presedens for lignende saker i fremtiden.

Rådmannen ber om at søker ser til områder i kommuneplanens arealdel der det er avsatt areal til omsøkt tiltak.

På grunnlag av vurderingen ovenfor konkluderer rådmannen med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Da vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative er det ikke grunnlag for å vurdere en vekting av fordeler og ulemper ved tiltaket.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra kravet om regulering som. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	19/2276	17/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 9/1	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
17/20	Formannskapet	21.01.2020

**GNR 9 BNR 1, 106 OG 163 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR
UTVIDELSE AV SMÅBÅTANLEGG - HAMARVIK**

Forslag til vedtak:

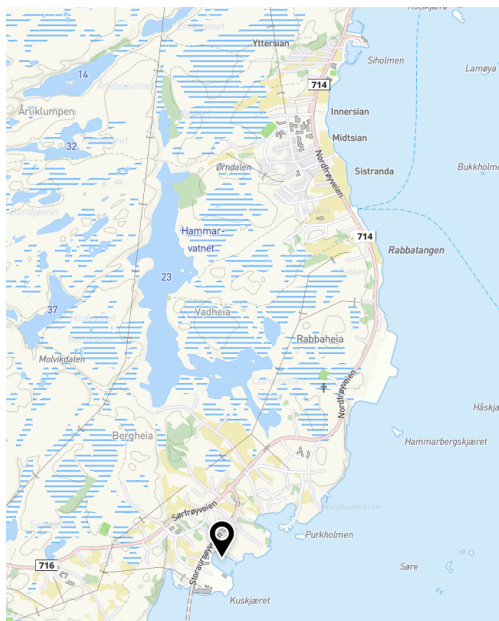
1. Formannskapet gir dispensasjon fra reguleringsplanen Hamarvik (planid: 1620200912), «Trafikkområde i sjø», for utvidelse av eksisterende småbåtanlegg i Hammarvikbukta.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket.
4. Tiltaket må ikke være til hindre for båttrafikk til industriområdet.

Vedlegg:

1. Dispensasjonsøknad
2. Situasjonsplan
3. Uttalelse fylkesmannen
4. Uttalelse fylkeskommunen

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra Kystplan AS som bistår i Hamarvik båtforening i søknadsprosessen ifb med utvidelse av småbåthavna. Søknaden ble mottatt 25.09.2019 og det søkes dispensasjon fra planformålet «Trafikkområde i sjø og vassdrag» i reguleringsplanen for Hamarvik (planid: 1920200912)



Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

	Merknad	Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen 18.12.2019	Det søkes om utvidelse av eksisterende småbåthavn. Utvidelser er generelt bedre enn etablering av nye flytebrygger utenfor allerede berørte områder. Inne i havneområdet er det registrert flere rødlistete fuglearter. Disse fuglene bruker området hovedsakelig til næringssøk. Det er andre faktorer enn menneskelig forstyrrelse som påvirker disse fugleartene, og en utvidelse av småbåthavnen vil sannsynligvis ha liten negativ effekt på bestandsutviklingen til de rødlistete artene. På bakgrunn av dette har vi ingen merknad til at det blir gitt tillatelse til tiltaket slik det er omsøkt.	Tatt til etterretning
Fylkeskommunen 18.12.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 04.12.2019 vedr søknad om dispensasjon fra planformålet «Trafikkområde i sjø og vassdrag» for utvidelse av båtplasser i eksisterende båthavn i Hamarvik – 9/1 m fl i Frøya kommune.	Tatt til orientering

	Fylkeskommunen er positive til at man samler inngrep gjennom fortetting av eksisterende småbåtanlegg, og unngår enkelttiltak i strandsonen. Vi forutsetter at utvidelsen ikke hindrer tilgjengelighet for næringsvirksomheten i området. Ut fra de interesser fylkeskommunen skal ivareta, har vi ingen andre merknader til omsøkte tiltak.	
--	--	--

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Bakgrunner for søknaden er at kapasiteten på flytebryggene er sprengt og det er stort behov for flere båtplasser i området. Det er flere ledige boligtomter i området, og behovet for båtplasser kan komme til å øke med utvikling i området.

Hensynet som planen er ment å ivareta er båttrafikken til og fra naust/sjøhus og ikke minst industrianlegg i området.

Med utvidelse av flytebryggene som omsøkt har man vurdert at fremkommeligheten i havna ikke vil bli vesentlig redusert. Dette beror på dybdeforholdene i bukta og gjenstående bredde. Innløpet i bukta vil fortsatt være smalere enn avstanden mellom utvidet flytebrygge og andre siden av bukta.

Med dette anføres at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av tiltaket, bortsett fra observasjoner av teist og skjærpipelerke. Se vurdering av dette under ROS-vurderingen.

Det vurderes som positivt at tiltaket ikke medfører obstruksjon av eksisterende ferdsel i bukta, og at noe av den store etterspørselen etter båtplasser i kommunen kan dekkes ved omsøkte tiltak.

Det anses som en fordel at eksisterende anlegg utvides i stedet for at nye anlegg etableres.

Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

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

Rettslig utgangspunkt:

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

stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Reguleringsplanen for Hamarvik (planid: 1620200912) har i havnen arealformål i sjø som er regulert til «Trafikkområde i sjø (TIK)»

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre ferdsel til og fra industriområdet på sjø, og annen virksomhet som har interesse i transport på sjø i dette området. Planområdet tillater ikke tiltak.

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

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

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

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

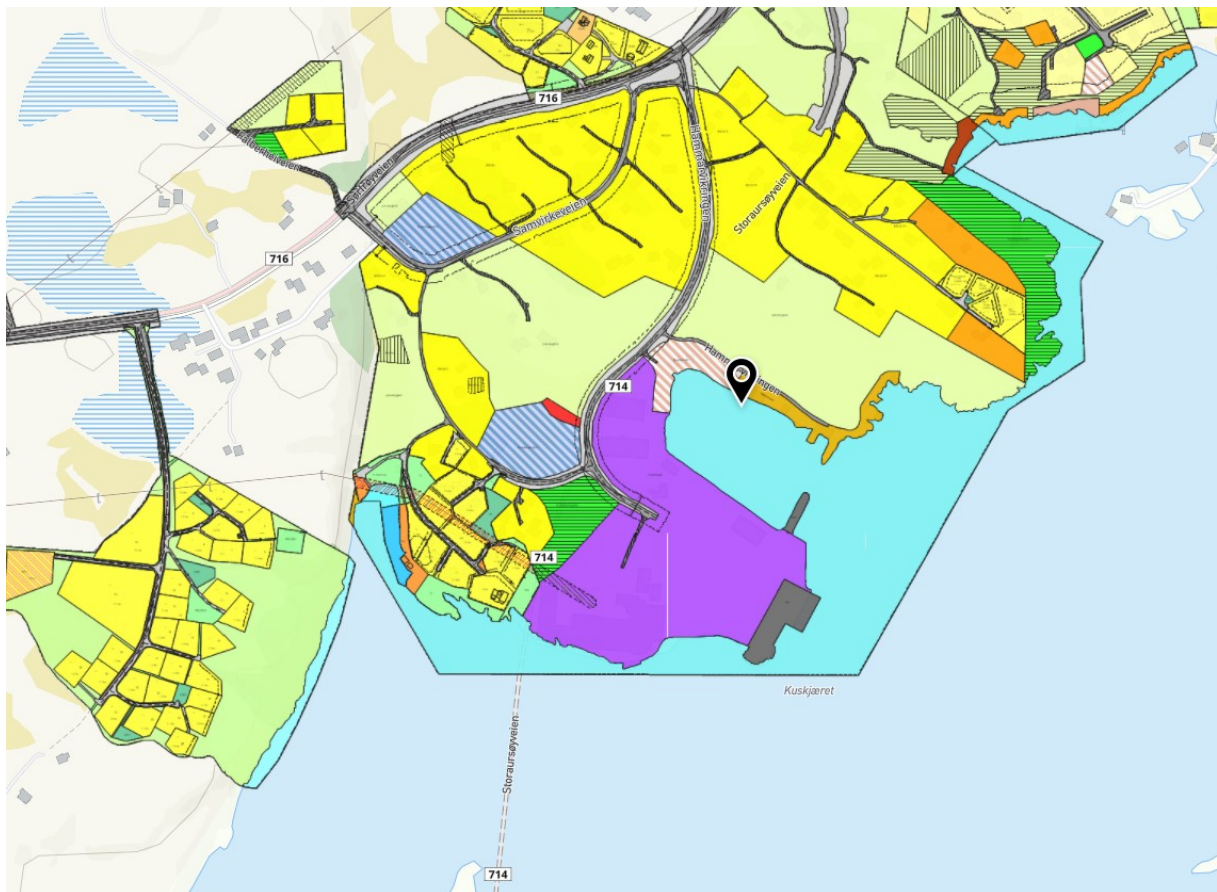
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærrområder til verneområde,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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Det er ikke tillatt med tiltak i området der det omsøkes utvidelse. Det er i dag allerede godkjent og etablert en småbåthavn. Meste av trafikken i havna er i dag fritidsbruk, med noen unntak.



Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til hindre trafikken i sjø.

Videre er det en fordel at man utvider allerede eksisterende småbåthavn framfor å ta i bruk nye områder. Dette er i tråd med kommuneplanens intensjon om samlokalisering av tiltak lang sjøen.

Det er i området registrert arter av forvaltningsinteresse. Rådmannen støtter seg på fylkesmannens vurdering om at *«disse fuglene bruker området hovedsakelig til næringssøk. Det er andre faktorer enn menneskelig forstyrrelser som påvirker disse fugleartene, og en utvidelse av småbåthavnen vil sannsynligvis ha liten negativ effekt på bestandsutviklingen til de rødlistete artene»*.

På bakgrunn av overnevnte har rådmannen vurdert saken slik at vilkårene jfr. pbl. § 19-2 er oppfylt: Bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å utvide småbåthavna er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	19/2434	18/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 26/28	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
18/20	Formannskapet	21.01.2020

GNR 26 BNR 28 SØKNAD OM DISPENSASJON LNF OG PBL § 1-8 FRADELING - UTTIAN

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir ikke dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og § 1-8 i PBL som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 19-1 jfr. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt.
3. Søknad om tiltak jfr. PBL § 20-4, datert 16.10.2019 avslås med hjemmel i PBL § 20-1 jfr. §§ 20-2 og 20-4, da tiltaket fordrer dispensasjon.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kart

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra LNF-område i KPA og pbl. § 1-8 for fradeling av ny grunneiendom i et område som er registrert med dyrkbar jord, og som ligger i 100-metersonen mot sjø.

Tiltaket er fradeling av ny eiendom på gnr. 26, bnr. 28.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søkers begrunnelse:

- Arealet er ikke tilstrekkelig til å starte opp gårdsdrift. Det er ikke driftsbygninger på eiendommen.
- Allmennhetens anvendelse av området vil ikke bli berørt.
- De samfunnsmessige fordelene er klart større enn ulempene ved gjennomføring av tiltaket.
- Formålet bes bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, fordelene er større enn ulempene.

Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Rådmannen starter sin vurdering i saken med å vurdere hvorvidt hensynet bak LNF-bestemmelsen i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt eller ei.

Som redegjort tidligere i saksfremlegget ligger hensynet bak bestemmelsen ved å bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Videre tillates det ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Det ble 13.01.2020 foretatt en befaring på stedet. Befaringen ble foretatt av saksbehandler i saken og jordbrukssjefen i kommunen.



Konklusjonen etter befaringen er at området består av jord av god kvalitet som egner seg til dyrking eller beite. Det er også rådmannens vurdering at området kan anvendes til beite uten å gjøre store tiltak. Det anbefales derfor sterkt at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Tiltaket vil medføre at områder som er registrert som innmarksbeite og fulldyrkajord i AR5 blir oppstykket i flere grunneiendommer, dette finner rådmannen som veldig uheldig.

Nasjonalt er det et sterkt fokus på å hindre nedbygging og oppstykking av jord som er av en slik kvalitet at den kan nyttiggjøres, eller at den kan nyttiggjøres ved opparbeidelse eller sette i stand jord som har blitt dyrket eller brukt til beite tidligere. Sammenlignet med andre landsdeler kommer Trøndelag uheldig ut når det gjelder å klare å holde dyrkamarka i hevd.

Det hevdes i søknaden at sentrale styresmakter har gitt instruks om at det i distriktene er ansett som viktig at man tilrettelegger for bosetting. Rådmannen viser til M-1/2013 (01.06.2013), side 4-5: «Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av denne nasjonale politikken. Ved behandlingen av søknader som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen kan som følge av lovendringen ikke godkjenne en søknad om fradeling uten at det er gitt samtykke til omdisponering dersom søknad om deling gjelder et formål som innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 12 annet ledd. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.» og side 9: «Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken. I Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords sies det blant annet: "Jordbruket er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, den dyrka og dyrkbare marka og beiteressursene i inn- og utmark. Den globale matsituasjonen er også et viktig bakteppe når vi skal vurdere matproduksjonen i Norge. Kornarealene, og spesielt matkornarealene, er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealet.»

Selv om det skal tas hensyn til tilrettelegging av bosetting i distriktene er ikke dette synonymt med at man har adgang til å gi tillatelse til deling av jordbruksareal. Dette må i så måte veies opp mot de samfunnsøkonomiske og samfunnsmessige fordelene en fradeling vil gi, opp imot de fordelene det å drive dyrkamarka vil gi.

Videre vises det til Ot.prp.nr.72 (1993–1994) Om lov om jord (jordlova) m.m. (1994) side 84: «Etter framlegget til andre ledd kan samtykke til fradeling berre givast dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi.

Når det gjeld samfunnsinteresser må desse vegast opp mot bruket sin driftsøkonomi som og er ein samfunnsinteresse. Det kan berre givast samtykke til deling dersom det gjeld samfunnsinteresser av stor vekt. Utviding av ei skuletomt kan til dømes vera så viktig at det vert gitt samtykke til deling sjøl om dette fører til vesentleg reduksjon av næringsgrunnlaget for eit bruk. Ved vurdering av om samtykke skal givast dersom deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi, må det leggjast avgjerande vekt på eigedomen si drift i framtida. Kva som vil vera privatøkonomisk lønnsamt for eigaren i øyeblikket har ikkje særleg vekt. Det må hindrast at deling av eigedomen fører til at inntektsmoglegheitene for bruket vert forringa. Det inneber at det og må hindrast at areal som kan gi inntekter i framtida vert delt frå eigedomen. Det gjeld til dømes areal som kan nyttast i turistsamanheng eller anna attåttnæring.

Det må og hindrast at kårbygning og andre bygninger som er nødvendige for drift av eigedomen vert delt frå. Ved avgjerda av om det skal givast samtykke til fradeling skal det etter framlegget til andre ledd andre punktum mellom anna takast omsyn til om deling kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette er ei lovfesting av ein langvarig forvaltningspraksis som Høgsterett har slutta seg til. Det må takast omsyn ikkje berre til dei drifts- eller miljømessige ulemper ei fradeling vil ha for eigedomen som deles. Det må og takast omsyn til dei drifts- eller miljømessige ulemper som landbruket i området vert påført. For at ein skal kunne ta omsyn til drifts- og miljømessige ulemper må ulempene vera konkret påreknelege og ha ein viss styrke og eit visst omfang. Etter framlegget skal det «mellom anna» takast omsyn til dei nemnde momenta. Det kan følgeleg takast omsyn til andre moment dersom desse momenta er i samsvar med dei føremål lova skal fremme. Det inneber til dømes at det kan takast omsyn til planar for arealbruken som enno ikkje er godkjente, jf andre ledd tredje punktum. Vidare skal det etter tredje ledd tredje punktum takast omsyn til godkjente planar som ligg føre om arealbruken etter plan- og bygningslova. At det føreligg ein plan for arealbruken er i seg sjøl eit moment av stor vekt mot at arealet skal nyttast til andre føremål. Dette har særleg vekt i tettstadnære områder. I desse områda må ein kome bort frå tilfeldig fradeling og infiltrasjon i landbruksområda. Utbygging her bør i hovudsak skje etter plan- og bygningslova. Det skal takast omsyn til kulturlandskapet. Om dette viser departementet til merknadene til § 1 i utkastet. Fjerde ledd gjeld virkeområdet for delingsforbodet. Det gjeld utan omsyn til at ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ein ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining. Etter gjeldande lov krevst det at registernemningane skal ha vore på same eigarhand i minst 5 år. Denne endringa er nærare omhandla i dei allmenne merknadene i avsnitt 5.2.5. Personlege sameigedelar vert rekna som ein del av eigedomen. Denne føresegna er ny. Departementet meiner at det er viktig at personlege sameigedelar som kan utgjera ein viktig del av næringsgrunnlaget ikkje kan delast frå utan samtykke. Endringa i jordlova fører ikkje til nokon endring av forbodet mot deling i sameigelova § 10 andre ledd eller servituttolova § 9 andre ledd. Femte ledd gjer unntak frå delingsforbodet når særskilt registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen. Desse reglane er i samsvar med det som no gjeld. Etter framlegget til sjetten ledd fell samtykke til deling bort dersom deling ikkje er rekvirert innan 3 år etter

at samtykke til deling er gitt. Tidsfristen er i samsvar med det som gjeld etter § 63 nr. 4 i plan- og bygningslova. Deling må rekvirerast hos kommunen si oppmålingsmyndigheit eller jordskifteretten.»

Det er på Uttian avsatt flere områder til boligbebyggelse gjennom KPA og reguleringer. Det er derfor ikke mangel på områder til boligbebyggelse i dette området. Rådmannen mener derfor at søkers argument derfor ikke kan være tungtveiende når det gjelder å tilrettelegge for bebyggelse i distriktene. Eiendommens område grenser også til reguleringsplanen for Uttian gnr. 26, bnr. 2 (planid: 1620200406) og ligger i svært nærhet til reguleringsplanen Del av Uttian gnr. 26 bnr, 2 (planid: 1620201409) der det er regulert til boligbebyggelse. Videre er det andre områder som er avsatt til bruk for spredt boligbebyggelse og områder til konsentrert boligbebyggelse i KPA.

En deling vil av Rådmannens vurdering ikke gi noen samfunnsmessige- og økonomiske fordeler. Fordeler tilknyttet privatøkonomiske fordeler tilknyttet deling, eller andre momenter tilknyttet personlige fordeler skal som hovedregel ikke være tungtveiende i behandling av dispensasjonssaker. Det er også en fare for at en dispensasjon vil gi presedens for lignende saker i fremtiden.

Rådmannen ber søker om å se til ledige boligområder i kommuneplanens arealdel, eller i vedtatt reguleringsplan.

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ved å gi dispensasjon i et tilfelle som dette. Det må i denne sammenheng presiseres at bygge- og deleforbudet i LNF-områdene i kommuneplanens arealdel skal håndheves strengt.

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

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

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/33	19/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Thomas Sandvik	200	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
19/20	Formannskapet	21.01.2020
/	Kommunestyret	

HØRING - SKATTLEGGING AV HAVBRUKSVIRKSOMHET

Forslag til vedtak:

Frøya kommune støtter mindretallets forslag i utvalget:

«Dagens modell for grunnrentebeskatning gjennom auksjoner av ny produksjonskapasitet bør videreføres. Dersom veksten i havbruksnæringen avtar, og proveny fra tildeling av ny kapasitet ikke gir forutsigbare og stabile inntekter til vertskommunene, mener mindretallet at det må vurderes om Havbruksfondet også skal tilføres et proveny gjennom en moderat produksjonsavgift».

Vedlegg:

Skattelegging av havbruksvirksomhet – utredning fra utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon

Saksopplysninger:

Ved kongelig resolusjon 7. september 2018 ble det oppnevnt et partssammensatt utvalg for å vurdere beskatningen av havbruk. Utvalget leverte sin utredning 4. november 2019. Denne er vedlagt saken.

Frist for å sende inn høringssvar er 4. februar 2020

(Proveny = utbytte. Uttrykket brukes nå om nettoutbringen ved salg av verdipapirer, tidligere også når det gjaldt statsinntekter og inntekter av spesielle forretningstransaksjoner)

Vurdering:

Dette er et utfordrende problemstilling for Frøya kommune. Frøya kommune er en av Norges største oppdrettskommuner, og denne saken kan ha stor påvirkning på kommunen.

Rådmann støtter mindretallets forslag i utvalget. Dette sier at dagens ordning ved at veksten i næringen og provenyet fra dette blir lagt inn i Havbruksfondet, som igjen blir fordelt til havbrukskommunene. Dette sikrer at mesteparten av provenyet vil komme kommunene til god, og er utenom den ordinære tildelingen av midler til kommunene.

Ved en eventuell innføring av grunnrenteskatt, vil ikke mekanismene for direkte tildeling til havbrukskommunene være like sikker. Rådmannen støtter derfor også mindretallets uttalelse om dette:

Mindretallet vil advare mot en løsning hvor statens andel av inntektene økes på bekostning av havbrukskommunene. Dette vil redusere havbrukskommunenes insentiver til å legge til rette for næringen og begrense havbruksnæringen, og nasjonale interesser på en uheldig måte.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/88	20/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Knut Arne Strømøy	233	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/20	Formannskapet	21.01.2020

SPILLEMIDLER 2020 - PRIORITERINGER

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar følgende prioriteringer av innkomne spillemiddelsøknader:

Ordinære anlegg:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Sistranda Stadion – storhall | gjentatt |
| 2. Sistranda Stadion – garderober | fornyet |
| 3. Sistranda Stadion – sosiale rom | fornyet |
| 4. Frøya Flerbrukshall – skillevegger | fornyet |

Saksopplysninger:

Søknadene er levert elektronisk til Frøya kommune som saksbehandler disse og videresender dem til Trøndelag fylkeskommune. Det er fylket som foretar den endelige prioriteringen for hele fylket etter fastsatte kriterier og sentrale føringer.

Frøya kommune har i år mottatt 4 søknader.

Rådmannens forslag til prioritering er i tråd med prioriteringene for 2019 da alle søknadene har vært fremmet tidligere. Rekkefølgen er heller ikke så viktig da Frøya kommune står som byggherre og søker for alle anleggene. Den rekkefølgen som foreslås ble godkjent av Frøya Idrettsråd i 2019. Leder i idrettsrådet er kontaktet og stiller seg bak forslaget.

Når det gjelder nærmiljøanlegg er det ingen søknader i 2020.

Alle prosjektene det søkes om er innarbeidet i «Helhetlig plan for fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv og anleggsutvikling» i Frøya kommune.

Vurdering:

Alle søknadene er levert av samme byggherre, Frøya kommune så rekkefølgen har ikke så stor betydning. Når det gjelder Frøya Storhall har vi mottatt delutbetalinger både i 2018 og 2019, her gjenstår kr. 4 363 000 av godkjent tilskudd på kr. 8 000 000.

De øvrige søknadene er også godkjent, manglende utbetaling skyldes restanser i fylkeskommunen på

grunn av at totalt søknadsbeløp langt overskrider årlige tildelinger. Godkjente beløp som ikke er utbetalt er kr. 1 200 000 på sosiale rom, kr. 400 000 på garderobe og kr. 112 000 på skillevegger. Dette betyr at Frøya kommune har et utestående beløp på kr. 6 075 000.

I 2019 mottok vi i tillegg til delutbetaling på Frøya Storhall siste delutbetaling for Frøya klatrehall, hvor vi har mottatt totalt kr. 2 500 000 i spillemidler.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/89	21/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Knut Arne Strømøy	D11	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
21/20	Formannskapet	21.01.2020

SPILLEMIDLER - ANLEGGSLISTE 2020 - 2022

Forslag til vedtak:

Frøya kommune godkjenner uprioritert anleggsliste 2020 – 2022 som vedlegg til Handlingsplan for fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv og anleggsutvikling i Frøya kommune.

Vedlegg:

Anleggsliste 2020-2022

Saksopplysninger:

For å kunne søke spillemidler for hus, anlegg og aktivitetsfremmende tiltak skal kommunen ha en godkjent kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet med tilhørende handlingsplan. Det gjøres oppmerksom på at godkjent handlingsplan ikke bekrefter kommunal delfinansiering.

Handlingsplana eller «anleggslista» til kommunedelplanen skal rulleres hvert år. Her må alle anlegg det planlegges søknad om spillemidler på være med. Planen må behandles politisk.

Frøya kommune må vedta en liste hvor planlagte anlegg står oppført for å kunne forberede en søknadsprosess. Listen inneholder også anlegg der kommunen har fått informasjon om og som er under planlegging.

Noen anlegg på listen har vi allerede fått godkjent spillemidler for, men som ikke er realisert. Dette gjelder blant annet skateanlegg og bevegelsesanlegg ved Sistranda skole som var planlagt der gammelskolen ligger. Vi har frist til juni 2020 med å realisere disse anleggene om spillemidlene skal beholdes.

Andre anlegg på listen er ferdigstilt, men disse står fortsatt på lista da alle tildelte midler ikke er innvilget, derfor må søknadene fremmes på nytt. Dette gjelder Frøya Storhall, garderober, sosiale rom og skillevegger i Frøyahallen.

Vurdering:

For å sikre rettighetene til å kunne søke spillemidler anbefaler rådmannen at «anleggsliste 2020 - 2022» vedtas. Handlingsplan for idrett, friluftsliv og anleggsutvikling skal for øvrig revideres i forbindelse med revidering av Kulturplan våren 2020.

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
21.01.2020	20/82	22/20
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
22/20	Formannskapet	21.01.2020

RÅDMANNS ORIENTERING

Økonomioppfølging

Status omstilling

Fiskerihavner, drøfting

Morgendagens omsorg, status prosjekt

Saksprotokoll – Sitkagran

Samlet saksfremstilling – bestilling av skogtakst

Skogbruksplan

Tilsagnsbrev

Kart

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: 21.01.2020	Arkivsaksnr: 20/81	Sak nr: 23/20
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
23/20	Formannskapet	21.01.2020

ORDFØRERS ORIENTERING

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 20/78

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 07.01.2020

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 07.01.2020 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 07.01.2020

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 20/80

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

REFERATSAKER

Forslag til vedtak:

Referatene tas til orientering.

Vedlegg:

Slik kan kommunen samarbeide med nærbutikken

Statlig støtte til nærmiljøbutikker i Frøya

Vedtak klagesak - Reguleringplan for Rådhusstoppen

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring av bolig til fritidsbolig på eiendom 1-131 i Frøya - Kommunens vedtak stadfestes

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2641

Arkiv: 140

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Formannskapet

1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 06.11.2019
2. Planbestemmelser, datert, 06.11.2019
3. Plankart, målestokk: 1:1500 (A3), datert 06.11.2019
4. Situasjonsplan, datert 18.09.2019
5. Vedlegg 1: Sammenstilling av alle merknader
6. Vedlegg 2: Godkjent planprogram
7. Vedlegg 3: Vedtak planprogram
8. Vedlegg 3a: Perspektivtegninger
9. Vedlegg 4: Naturmangfoldundersøkelse
10. Vedlegg 4a: Fagrapport naturmangfold
11. Vedlegg 5: Landbruksinteresser
12. Vedlegg 6: Kulturminneundersøkelse
13. Vedlegg 7: Trafikale forhold
14. Vedlegg 8: ROS-analyse
15. Vedlegg 9: Støyvurdering
16. Vedlegg 10: utgår
17. Vedlegg 11: Geoteknisk vurdering
18. Vedlegg 12: Vurdering alternativ plassering
19. Vedlegg 13: Sol- og skyggeanalyse

20. Vedlegg 14: Terrengsnitt
21. Vedlegg 15: Overordnet VA-plan

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget ble mottatt fra Kystplan AS 06.11.2019 på vegne av COOP Hamarvik. Planforslaget inneholder plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS og andre relevante vedlegg. Det er krav om planprogram i planarbeidet, dette er vedtatt. Planprogram ligger vedlagt.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å etablere nytt næringsområde for Coop-Hamarvik. Området vil kunne huse både varehandel, detaljhandel, trelast og annen servicevirksomhet. Områdets størrelse er på ca. 21 daa.

Planområdet strekker seg over et stort område, og har et areal på ca. 35 dekar. Selv om formålet med planen er å etablere nytt næringsområde, vil ikke selve næringsområdet dekke hele planområdet. Det skal blant annet settes av plass til landbruk, veiføringer til planområdet og videre til eksisterende boligtomter.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
10/1	Arnt Tore Skarsvåg og Heidi M. Hammer Skarsvåg
10/13	Arne Martin Hammervold
10/21	Arne Hammer Bjørnar Hammer Hans Marvin Hammer Rolf Hammer Geir Nordhammer Knut Arve Nordhammer
10/32	Coop Hamarvik SA
10/37	Harald Mathisen og Marit Wisløff Norborg
10/39	Trine Støen Roar Hilmar Mikalsen
10/59	Iliev Plamen Slavova Tsvetanova Mirela Slavova
10/146	Martin Berge

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger på Hamarvik i Frøya kommune (figur 1). Planområdet er delvis bebygd med boliger og veger. Området hvor tiltaket ønskes etablert er ikke bebygd.

Forhold til overordnende planer

I kommuneplanens arealdel for Frøya kommune (plan-id: 1620200803), er området avsatt til LNF (figur 2). Dette formålet tillater kun tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Tiltakshavers aktivitet betegnes ikke som stedbunden næring.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Planområdet vil berøre eksisterende reguleringsplan (figur 6 planbeskrivelse). Ny plan skal erstatte det overlappende området. Dette planforslaget tar høyde for å videreføre hensikten i den eksisterende planen. Planlagt gang- og sykkelvei er uendret.

Konsekvensutredning

Planen faller inn under formskriftens § 6 – Planer som alltid skal konsekvensutredes. Planprogram er utarbeidet og vedtatt av Frøya kommune 28.03.2019. Planprogrammet og vedtaket ligger som vedlegg 2 og 3.

0-alternativet

0-alternativet vil si situasjonen uten at noen tiltak blir gjort, altså dagens situasjon. Uten at tiltak blir gjort vil planområdet fortsatt være ubebygget.

I alle utredningstemaer i beskrivelsen og i alle rapporter og notater blir dagens situasjon og endringer som følge av planforslaget beskrevet.

Innkommne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 08.03.2019.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 23.10.2018. Planprogram vedtatt i kommunestyret 28.03.2019.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 17.10.2018 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter sammen dato.

Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til den 01.06.2019.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
Trøndelag fylkeskommune	16.11.18	Har ingen kommentarer/tilføyelser til planprogrammet. Viser til SV sin uttalelse når det gjelder F714. Det er gjennomført arkeologisk registrering i området, ingen funn i områdene.	Tas til orientering.
Fylkesmannen i Trøndelag	28.11.18	Kritisk til planarbeidet på området uten at det først vurderes i en overordnet og helhetlig sammenheng. Forutsetter arealeffektiv løsning, avbøtende tiltak dersom jordbruksarealer berøres. Anbefales at det foretas en kartlegging av naturmangfoldet som en del av utredningsarbeidet. Retningslinjer for støy. Parkering bør foregå under bakken for arealbesparelse og settes minimumskrav til antall parkeringsplasser. Dersom nye boliger etableres skal en gjøre en støyutredning. Minner om ROS-analyse	Lage en helhetlig og overordnet vurdering til beskrivelsen. utredningstema KU: Alternativ lokalisering, landbruk, avbøtende tiltak vil vurderes. Det settes bestemmelser for minimum utnyttelsesgrad. Naturmangfoldsundersøkelse vil bli gjort av fagkyndig. utredningstema i KU: Støy og evt. avbøtende tiltak. Bestemmelser for antall plasser ved full utbygging. Parkering legges til bakkenivå. Skal ikke etableres boliger. ROS-analyse gjennomført.
NVE	26.11.18	Må vurderes om det kan være	Vil bli gjort vurdering av

		utfordringer knyttet til kvikkleire eller sprøbuddmateriale i forhold til planlagt bebyggelse. Gjennomføre geoteknisk vurdering av området. Dette kan i første omgang gjøres ut ifra det man vet fra og kan tolkes ut fra tidligere byggeaktivitet i området.	fagkyndig.
Mattilsynet	25.10.18	Drikkevannsforsyningen må utredes i planarbeidet. Avklare vannbehovet til den enkelte butikken og sammenholde med leveringskapasiteten til vannverket. Avklare de arealmessige forholdene til Hammervatnets nedslagsfelt. Plantehelse, hensyn til spredning av plantesykdommer ved en flytting av matjord må bli tatt som utredningstema i planarbeidet.	Utredning KU: vannkapasitet Utredning KU: drikkevannskilde, kartlegge avstander osv. Landbruk eget tema i beskrivelsen. Vurdere avbøtende tiltak og konsekvenser.
Statens vegvesen	12.11.18	Gang- og sykkelveg: må påregnes at regulert gang- og sykkelveg forbi planområdet må videreføres i denne planen. Mulig krav om opparbeidelse forbi egen tomt. Det må inngå en trafikk beregning som viser antall kjørene som skal inn og ut av omtalt, dette med tanke på mulig behov for venstresvingfelt på Fv. 714. Må legges til grunn at eksisterende avkjørsel må flyttes, og at det må gjøres tiltak for å sikre trygg krysning av fylkesveien, og generelt trafikksikre løsninger i området.	Utredningstema KU: Gang- og sykkelvei. Utredningstema KU: Trafikkberegning Utredningstema: avkjørsel
Nabo 10/39	20.10.18	Bekymret for økt trafikk og økt fare for barn som befinner seg nær vei og boligen. Bekymret for innsyn, og ønsker derfor en støymur/innsynsvegg.	Avkjørsel flyttes. Støy utredes i KU, støytiltak vurderes. Barn og unges interesser vurderes i KU. Tiltak vurderes i planen.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 75,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	3,4 daa
Forretning/kontor	20,9 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	1,2 daa
Annen veggrunn/grøntareal	1,0 daa

Fortau	0,1 daa
Gang- og sykkelveg	0,7 daa
Grønnstruktur	
Turveg	0,09 daa
Landbruk, natur- og friluftsmål	
Landbruksformål	7,5 daa
TOTALT	35,2 daa

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Utarbeidelse av 3D-modell for å vise frem tiltaket og hvordan det ser ut i landskapet og hvordan det påvirker terrenget.

Dagens situasjon: Deler av planområdet er bebygd med boliger i vest, men størsteparten av planområdet er ikke bebygd.

Endring som følge av planforslaget: Ny bebyggelse i området vil få et areal på ca. 4000 m². Bebyggelsen vil bestå av 1 til 2 etasjer, og er beregnet til en høyde på ca. 15 meter. Rundt bebyggelsen vil det bli etablert parkeringsplasser. Bygningen vil selvsagt skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse med dens form og størrelse. Det som er styrken, er at bygningen ligger i utkanten av et bebygd strøk.

Friluftsliv og rekreasjon:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurdering av friluftsliv og rekreasjon i området baseres på lokalkunnskap og ulike kilder for turstier osv.

Dagens situasjon: Deler av planområdet er registrert som viktig friluftslivsområde, men selve planområdet brukes i dag ikke til friluftsliv og rekreasjon. Derimot blir vegene i området benyttet for å komme seg til friluftsområder og turområder. Blant annet har Nabeita idrettslag en trimhytte i området.

Endring som følge av planforslaget: Planforslaget dekker område som er kartlagt som friluftsområde, men som ikke brukes som dette i dag. Vegene som blir benyttet som adkomst til friluftsområder/turområder blir bevart slik at man ikke ødelegger muligheten for å benytte disse turområdene. Det vil derfor ikke bli store konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon som følge av planforslaget, og man ser ikke behov for avbøtende tiltak.

Naturmangfold:

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Utredning utført av fagkyndig, Rose Hauge AS, 09.12.2018 og Rambøll AS, nov2019. Det ble bestilt en ekstra rapport da kommunen mente det var behov for en ytterligere kartlegging av flora i område.

Fullstendig rapporter ligger som vedlegg 4 og 4a.

Nedenfor er utdrag fra begge rapportene.

Rose Haugen

Konklusjon: «Denne undersøkelsen er basert på Naturmangfoldsloven §8- 12. Funn og vurderinger er utført ut i fra offisielle databaser på internett vedrørende registreringer, med hovedvekt på alle rødlistede arter, vernede områder, viktige naturtyper o.a. viktige miljøregisteringer, samt supplerende opplysninger sendt fra Frøya kommune. Det er «Supplerende naturtypekartlegging i Frøya kommune i 2017». Utført av Miljøfaglig Utredning AS.

Undersøkelsen viser at det er registrert relativt mange arter som er rødlistede innenfor en «radius» på ca. 2,0 km fra det planlagte regulerte området ved Hammervolden. Det legges vekt på arter som tilhører kategoriene CR (kritisk truet), EN (nært truet) og VU (Sårbar). Vipe i kategorien nært truet (EN), samt gul slimvokssopp av kategorien VU er registrert i området som søkes regulert. Rett utenfor Hammervolden er storspove og vipe registrert flere ganger. I området rundt (inntil 1-2 km unna) er det registrert en rekke arter, i hovedsak fuglearter. En i klassen CR, lomvi, en sjøfugl. Sjøfugl vil ikke ha noen negativ påvirkning ved en utvidelse av et byggefelt ved Hammervolden. Av de artene som er registrert av EN og VU er det ingen som er typisk for de type biotoper som Hammervolden representerer, unntatt gul slimvokssopp, og til en hvis grad vipe og storspove. De andre artene er knyttet til hei, sjø-, vann- og våtmarksområder.

Det er ingen registreringer i området som tyder på at rødlistede arter av flora vil bli berørt, ei heller er det gjort registreringer i MiS (Miljøregisteringer i Skog). Gul slimvokssopp (VU), som er en sjelden oseanisk beitemarksopp er registrert på Hamarvollen, og dens utbredelse vil bli berøres av denne reguleringen for næringsområde på Hammervolden. Lokalt vil ikke dens utbredelse trues da den er registrert minst to andre steder i kommunen i de senere år. Det er ingen vernede vassdrag eller andre vernede områder i nærheten. Likeledes er ingen helhetlige kulturlandskap registrert og ingen viktige naturtyper i eller i nærhet til Hammervolden. Nærmeste viktige naturtype, er gruntvanns- områder i sjø utenfor Hamarvika, men de vil ikke ha noen negativ påvirkning av denne reguleringen for næringsområde på Hammervolden.

En lokalisering av et næringsområde på Hammervolden med veier er lite negativt for økosystemet, biotopen, vernede og rødlistede arter generelt og likeledes andre verdifulle landskap og naturtyper. Dette da det er kun en registrert art i kategorien sårbar (VU), som vil miste en biotop, men den har utbredelse andre steder i kommunen. Området ligger tett inn til eksisterende bebyggelse, riksvei og kulturmark, og er således sterkt berørt av menneskelig påvirkning allerede. Det er få biologiske ressurser som trues, når en ser det i sammenheng med at det er kun to registrerte rødlistede arter i selve planlagt regulert område. Samtidig er det ingen områder med spesiell vernestatus som vil påvirkes. Ut i fra kjente registreringer er det ingen viktige biologiske ressurser som går tapt ved etablering av Hammervolden. Området er ut i fra kjente opplysninger ikke unikt hverken regionalt eller lokalt for Frøya. Størst hensyn må vises til avrenning til bekker og til aktiviteter under byggefasen under hekke- og yngletiden. Totalt sett er det derfor en gunstig plass å regulere for næringsområde og tilhørende vei iht. Naturmangfoldsloven §8- 12.

Det anbefales at føre var- prinsipper brukes og at evt. kloakk og forurenset vann, samt evt. spill fra oljesøl blir sikret fra avrenning til grunn og ned i bekker. Totalt sett vurderes det til at det planlagte regulerte næringsområdet Hammervolden vil ha liten negativ påvirkning for både for enkelt arter, økosystem, og naturtyper».

Rambøll

Konklusjon: «Ifølge reguleringsplankartet er utbyggingen hovedsakelig plassert i de østre to tredjedelene av planområdet, mens vestre tredel forblir relativt urørt. Dette medfører at naturbeitemarka (VU) og én av tre forekomster av gul slimvokssopp (VU) bygges ned. De øvrige to forekomstene vil trolig forsvinne på grunn av redusert/opphørt beite. Endringene i jordbruket de siste 20-30 årene har gjort at mange jordbruksarealer er lagt brakk eller lagt ut til beite. Eiendommene i kommunen er fragmenterte og de fleste bøndene har kompliserte leieavtaler for jordbruksarealer, mange også på åremål, noe som kompliserer arbeidet med langsiktig skjøtsel. Det er uheldig at et sammenhengende kulturlandskap fragmenteres. I henhold til naturmangfoldloven skal det tas utgangspunkt i en lokalisering som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det bør vurderes om ikke de mindre viktige delene av planområdet i større grad kan benyttes, slik at naturbeitemarka kan bevares. Merk at skjøtselen av enga må opprettholdes for å bevare og

videreutvikle naturmangfoldverdiene. Dersom utbyggingen berøres forekomstene av sitkagran bør disse fjernes i forkant av utbyggingen. Dette skal gjennomføres på en slik måte at sannsynligheten for spredning minimeres, og helst i henhold til miljødirektoratets veileder for håndtering av vegetasjon og løsmasser med fremmede skadelige plantearter (Miljødirektoratet, 2018b). All nyetablering av grøntarealer (trær, busker, stauder mm.) skal skje med hjemmehørende arter, og uten bruk av arter som står på Fremmedartslista (Artsdatabanken, 2018b).»

Barn og unges oppvekstsvilkår:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurderingen er basert på lokalkunnskap.

Dagens situasjon: Området brukes ikke av barn og unge i dag, da området brukes til beite.

Endring som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke gi endringer for barn og unges oppvekstsvilkår, da området ikke brukes av barn og unge i dag.

Landbruksinteresser:

Deler av planområdet brukes i dag til beite (figur 10). Det er snakk om ca. 26 da. Arealet er en del av et større beiteareal på ca. 85 da. Denne planen legger opp til omdisponering av 21 da av dette arealet. Det utført en utredning for å vurdere denne omdisponeringen. Utredning er utført av fagkyndig ved Norsk landbruksrådgiving, 16.05.2018. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 5, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon: «Storparten av berørt areal er klassifisert som overflatedyrka jord, noe innmarksbeite og noe myr ifølge NIBIO sine kartsider. Arealet som er klassifisert som jordbruksjord fremstår som naturmark og bærer ikke særlig preg av kultivering ut over beiting med sau. Deler av jorda er grunnlendt med berg i dagen. All jord på området er av organisk opphav (myrjord). Arealet synes ikke drenert, og ikke tilført gjødsel ut over det som sauene selv tilfører av gjødsel. Deler av arealet fremstår for undertegnede som om det tidligere har vært torvuttak på området (vedlegg 2). Det ble også registrert noe overflatevann på deler av arealet til tross for at det i tiden før og under befaring har vært tørrvær i lengre tid. Vedlegger 4 bilder som viser arealet som omsøkes ervervet. Arealet vurderes til å ikke ha noen stor jordbruksverdi ut over å bli brukt som beite for sau. Frøya har mye mer verdifullt jordbruksareal med mye større produksjonspotensiale som er mye mere verdt å ta vare på med tanke på matproduksjon enn berørt areal som det her er snakk om».

Kulturminner:

Utredning utført av fagkyndig ved Trøndelag fylkeskommune 18.09.2018 - 19.09.2018. Fullstendig rapport ligger som vedlegg 6, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon: «Ved denne arkeologiske registreringen ble det ikke påvist noen nye automatisk freda kulturminner».

Trafikale forhold:

Det har blitt laget et eget notat på temaet trafikale forhold. Dette notatet omfatter flere utredningstemaer som omfatter trafikk. Fullstendig rapport om trafikale forhold ligger som vedlegg 7, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Utredningstemaene fra planprogrammet som er slått sammen er:

- Adkomst/avkjørsel
- Trafikksikkerhet
- Trafikkmengdeberegning
- Gang- og sykkelveg

Konklusjon

«Som følge av planforslaget vil avkjørselen fra Nordfrøyveien (Fv.714), flyttes et stykke nordover, og den eksisterende avkjørselen vil bli avstengt slik at den bare benyttes av myke trafikanter. Som følge av planforslaget vil ÅDT-en for deler av Lyngåsveien få en økning som følge av etablering av forretning. Man ser ikke på dette som en stor ulempe, da gående og syklende kan benytte seg av den gamle avkjørselen for å unngå den motoriserte trafikken. Bevegelsesmønsteret vil også bli noe endret som følge av planforslaget, da flere vil komme til å ta turen til butikkene her. Trafikksikkerhetstiltak som følge av planen vil være at den gamle avkjøringen benyttes av myke trafikanter, samt at det blir etablert frisisiktsone fra ny avkjørsel mot fylkesveien og mot eksisterende delen av Lyngåsveien. Fartsgrensene for veiene i området er uendret».

Risiko og sårbarhet:

Som følge av planprosessen er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Hele analysen ligger som vedlegg 8, og nedenfor er konklusjonene fra analysen.

Nr. 7 Vind: Frøya er generelt veldig utsatt for vind, og det er derfor svært sannsynlig at dette også gjelder for planområdet. Man anser at konsekvensen er ubetydelig, da bebyggelsen skal oppføres i henhold til tekniske forskrifter ut ifra vindbelastning i området.

Nr. 16. Veg, bru, kollektivtransport: Forretning vil generere mer trafikk, det er derfor sannsynlig at det vil bli større trafikkbelastning her. Man anser at konsekvensen av større trafikkbelastning vil være ubetydelig, da veien allerede er laget for stor trafikk.

Nr. 29 Støv, støy, trafikk: Det er sannsynlig at området er berørt av støv, da deler av området ligger innenfor gul støysone ifølge kart fra Statens vegvesen. Området skal brukes til butikk og kontor, og påvirkes ikke av dette i stor grad. Man anser derfor konsekvensen som ubetydelig.

Nr. 32 Høyspentlinje: Det går en høyspentlinje over deler av området. Man anser det som ubetydelig konsekvens på grunn av at høyspentlinjen går over deler av området som ikke blir bebygget. Bebyggelsen skal heller ikke brukes til varig opphold.

Nr. 37 Støy og støv fra trafikk: Det er sannsynlig at det vil bli noe støv og støy som følge av at det blir etablert forretning i området. Man anser at konsekvensene er ubetydelige. Selv om man anser konsekvensene til å være ubetydelige ønsker man å etablere vegetasjon mot nærmeste nabo for å ta unna det verste av støv og støy.

Nr. 44 Ulykker med gående og syklende: Det er ingen fortau langs Lyngåsveien. Det er mindre sannsynlig at det oppstår uheldige situasjoner med gående og syklende, da veien vil være 5m og gi god plass til alle trafikanter. Dersom det skulle skje en ulykke med gående og syklende kan konsekvensen være alvorlig.

Støy:

Støyvurdering blir fremlagt i egen rapport i vedlegg 9, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon:

«Det er ingen store støykilder innenfor planområdet i dag, men området ligger delvis innenfor gul støysone fra Nordfrøyveien (Fv. 714). Denne støykilden vil være uforandret som følge av planforslaget, og man ser ikke det som nødvendig med støyreducerende tiltak mot forretningen som skal etableres, da det ikke skal være varig opphold her.

Etablering av forretning vil bidra til noe støy i form av økt trafikk inn til området. Men det vil ikke være tillatt med støyende virksomheter innenfor planområdet. Det vil etableres beplantning mot nærmeste bolighus i vest som følge av nye Lyngåsveien, som i noen grad vil bidra til å redusere trafikkstøy mot denne eiendommen».

Overflatevann/vann og avløp:

Dagens situasjon

Overvann:

Området for forretning, består i dag bare av ubebygget terreng. Her blir overvannet i dag bare infiltrert direkte i terrenget.

Vann og avløp:

Boligene innenfor planområdet er påkoblet offentlig anlegg for vann og avløp. Området for forretning er ikke bebygget, og har ikke etablert vann og avløp i dag.

Endringer av planforslaget

Overvann:

Store deler av planområdet blir planert og asfaltert. Det er derfor viktig å finne gode løsninger for behandling av overvannet. Det ligger en åpen bekk ikke så langt fra planområdet. Der tenker man å føre overvannet. Innenfor området vil det bli etablert kummer hvor overvannet blir samlet.

Dette må prosjekteres og skal utføres i forbindelse med søknad om tiltak.

Vann og avløp:

Det er planlagt påkobling til det kommunale anlegget.

Avløp skal kobles til offentlig utslippsledning med godkjent rensemetode.

Det er planer om nye offentlig vann/avløpsledninger i området. Disse er tenkt lagt i gang- og sykkelveien. Det legges derfor opp i denne planen å koble seg på de nye ledningene.

Man ønsker å benytte anledningen til å legge ledningene samtidig som man etablerer de andre ledningene. Det er ikke laget detaljert ledningsplan for området. Dette fordi man ikke har dimensjoneringsgrunnlaget ennå. Videre er ikke ledningene man tenker å koble seg til lagt ennå.

Påkoblingspunkt på de offentlige ledningene må avklares på et senere tidspunkt.

Dette er derfor punkter som må avklares i forbindelse med søknad om tiltak. Planen ivaretar dette hensynet ved at det settes vilkår i bestemmelsene.

Klima og klimaendringer:

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Når det gjelder klima og klimaendringer, og plassering av bebyggelse i forhold til vær og vind, vurderer man dette ut ifra lokalkunnskap. Man vet at Frøya er et værutsatt område med mye regn og vind, og at dette kan øke som følge av klimaendringer.

Dagens situasjon: Frøya generelt er svært værutsatt og har mye regn og vind. Dette gjelder også for planområdet.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil planområdet bli bebygget, og man må ta hensyn til værfaktorene både når det gjelder plassering, materiale og byggemåte. Byggingen vil følge byggetekniske forskrifter, samt at man tar hensyn til lokale forhold. Lokalkunnskap er ekstra viktig når det gjelder hvor vind kommer fra, og hvilke deler av bebyggelsen som er ekstra utsatt. Som følge av planforslaget skal det etableres kummer for å ta unna overvann. Klimaendringene kan føre til økt nedbør, men med riktig antall kummer vil man kunne ta unna større mengder nedbør og hindre vanninntrengning i bebyggelse. Klima og klimaendringer vil ikke få konsekvenser for tiltak innenfor planområdet dersom man følger tekniske forskrifter og lokalkunnskap om vær og vind.

Vannkapasitet

Dagens situasjon: Dagens butikklokale er tilknyttet vannverket Hamarvik vannverk.

Endringer som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil butikklokalene fortsatt være tilknyttet samme vannverk som tidligere. Man ser derfor ikke at endret lokasjon vil føre til konsekvenser for vannkapasiteten i området.

Drikkevannskilde

Metodikk/kunnskapsgrunnlag: Vurdering i forhold til planforslagets påvirkning på drikkevannskilde i området blir blant annet vurdert ut ifra informasjon fra NVE sine nettsider, samt gjennom en vurdering av terreng (helning) i området i forhold til drikkevannskilden.

Dagens situasjon: I dag ligger terrenget innenfor planområdet på en høyde på ca. 27 moh.

Drikkevannskilden ligger på en høyde på ca. 20,5 moh. Fallretningen fra drikkevannskilden går nedover mot Fv. 714. Ved Fv. 714 er høyden ca. 20.2 moh. (figur 9). Avstanden fra planområdet til drikkevannskilden er ca. 196 meter.

Endringer som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil terrenget for området avsatt til forretning bli planert til en høyde på 23,9 moh. (figur 14). Mellom planområdet og drikkevannskilden vil det bli stående igjen en voll med høyde på ca. 27 moh. Eventuell forurensning fra planområdet vil ikke påvirke drikkevannskilden.

Geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering er gjennomført av fagkyndig fra GeoMidt AS. Fullstendig rapport ligger i vedlegg 11, og nedenfor er utdrag fra denne rapporten.

Konklusjon:

«Prøvegravingen viser masser av torv/myr over velgradert sandig grus over fjell. Det ble gravd ned til maks dybde 3.0 m. Torv/myr massene har varierende tykkelse og fjellflaten under antas å være relativt kupert. Torv og myr må fjernes samt at fjell må sprenges bort til å få jevn flate for fundamentering. Fjellflaten bør undersprenges 1.0 m under fundamenteringsnivå. Utgraving av torv/myr vil medføre at grunnvannsnivået vil bli senket. Det kan forårsake at nærliggende konstruksjoner vil få setninger. Det må undersøkes hvordan hus på sør og vest siden av tiltaket er fundamenterert for å avgjøre om det vil ha konsekvenser hvis grunnvannsnivået endres. Geomidt AS ser ingen geotekniske problemer med tiltaket».

Universell utforming

Dagens situasjon: Området er ikke bebygget og består av naturlig terreng. Er ikke universelt utformet i dag.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget skal det sikres at det området blir universelt utformet. Området blir planert flatt og vil dermed bli lett tilgjengelig for alle.

Konsekvens: Planforslaget gir ingen negative konsekvenser for universell utforming i området, da det ikke er universelt utformet i dag.

Samlet vurdering:

I arbeidet med planen har det vært planprogram ute til høring, samt at det er foretatt KU. Det vurderes derfor at plangrunnlaget er god, og at planen ivaretar til omkringliggende hensyn.

Det er i ROS-analysen gjennomgått tenkelige problemsstillinger og gjort vurdering der det er fare for de ulike problemstillingene.

Risikomatrix med tegnforklaring

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Konsekvens Sannsynlighet	1 Ufarlig	2 Moderat fare	3 Kristisk	4 Alvorlig	5 Katastrofal
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre					

sannsynlig/ingen tilfeller					
1 Lite sannsynlig/ingen tilfeller					

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Farge	Indikator risiko
	Uakseptabelt: Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
	Akseptabel risiko

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Vind	4	1		Vind kan ha konsekvenser for Utendørs lagring. Må sikre mot flygeavfall. Fremherskende vindretning er sør/øst.
Trafikkbelastning	3	1		Virkning for RV714. Det vil bli større trafikkbelastning.
Støy og støv	3	1		I forbindelse med nærheten til RV714 vil det være noe støy, støv og trafikk i området. Men området skal brukes til butikk og kontor, og påvirkes ikke av dette i stor grad. Det vil bli noe økt trafikk for eksisterende bolighus. Noe støv og støy må påregnes. Anser ikke dette som betydelig, men vil gjøre tiltak i forbindelse med innsyn. Beplantning.
Høyspentlinje	3	1		Det går en høyspentlinje over deler av området.
Ulykker med gående, syklende	1	4		Gjelder gående til og fra næringsområdet. Ingen fortau langs lyngåsveien, kan skape uheldige situasjoner, men vei lages 5 m bred og god plass til gående/syklende. Gamle lyngåsveien brukes som ny gang/og sykkelvei. Legges ny fortau inn til butikkområdet slik at man skiller mellom myke og harde trafikanter.

Rådmannen vurderer at konsekvensene for planforslaget er minimale og at realiseringen av planforslaget vil ha positive ringvirkninger for Hamarvika og Frøya.

Rådmannens konklusjon:

Planforslaget har vært til behandling hos administrasjonen i kommunen og det er av rådmannens vurdering at planforslaget innehar gode kvaliteter og som ivaretar de føringer som planen skal ivareta.

Viktige momenter og sårbare områder innenfor planforslaget planavgrensning anses som godt ivaretatt gjennom arbeidet med planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse, samt konsekvensutredningen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget reguleringsplan Hammervolden næringsområde gnr. 10, bnr. 1 m.fl (planid: 1620201709) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anders Hekland
Arkivsaksnr.: 19/1718

Arkiv: GNR 1/160

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

GNR 1 BNR 160 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FLYTTING/UTLEGG AV FLYTEBRYGGE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for å erstatte eksisterende brygge med et nytt anlegg, gitt at anlegget ikke stikker lenger ut enn maksimalt 3 meter fra ytterste punkt på eksisterende flytebrygge, ihht. Kystverkets uttalselse.
2. Vedtak fattes i medhold av pbl. §19-1, jf. §19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

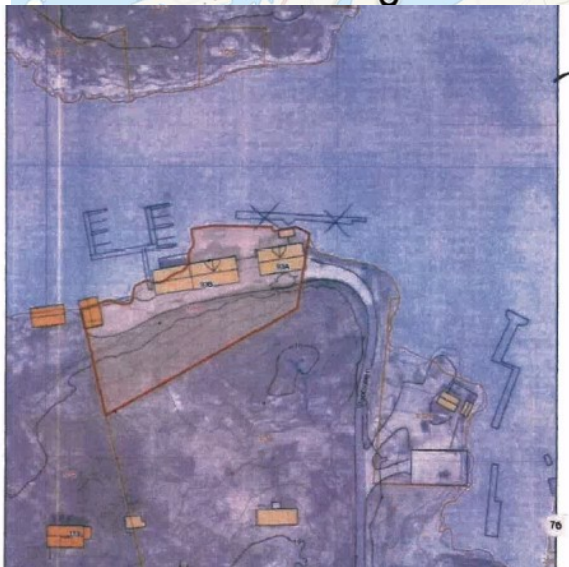
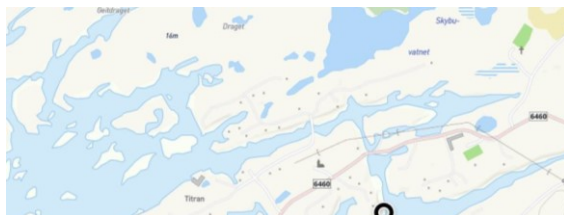
- Søknad om dispensasjon
- Svar på foreløpig svar
- Høringsuttalelse Fylkesmannen
- Høringsuttalelse Kystverket
- Høringsuttalelse Fylkeskommunen

Saksopplysninger:

Søker ønsker å fornye sin flytebrygge som ligger i Naftadjupet. Som ledd av fornyelsen, så ønsker søker å flytte bryggen mot Innersundet. Det søkes derfor dispensasjon fra KPA og PBL. §1-8, for å kunne flytte bryggeanlegget.

Flytebryggen ligger i innseilingen til Naftadjupet, Titran, omtrent der hvor sundet er på det smaleste. Det er ønsket å flytte bryggen lenger ut, hvor sundet er bredere enn nåværende plassering.

Søker har per dags dato en eldre langbrygge som ligger langsmed adkomstveien til tomten. Denne bryggen ligger på det området hvor sundet er på



det smaleste, og presser derfor passerende trafikk mot nordsiden.

Samtidig ligger båter langsmed bryggen svært utsatt for vær og vind. Totalt sett ansees det at dagens plassering er lite fordelaktig både for brukere og passerende.

I arbeidet med ny kommuneplan ble området avsatt til småbåthavn. Dette ble kommentert fra sektormyndighetene om at området måtte reduseres, og formålet ble derfor ført tilbake til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

Merknad		Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen i Trøndelag	Ingen merknader. Så lenge eksisterende flytebrygge på eiendommen blir fjernet, har Fylkesmannen ingen merknader til søknaden.	Tatt til orientering.
Kystverket Region Midt	Faglig frarådning Overflatedelen av omsøkte strekker seg ut til ca. halve bredden av sundet. I tillegg kommer nødvendige forankringsanlegg som kan føre til ytterligere restriksjoner. Det er et usikkert grunnlag i området, ettersom dybdekartene er av eldre dato, og tatt i forbindelse med tidligere mudring. Kystverket mener at flytebryggeanlegg burde ligge primært sørøst for 1/160. Hvis flytebrygge lenger ut enn 2-3m fra eksisterende kaifrontlinje skal realiseres, må det utarbeides en reguleringsplan med planområde som strekker seg over hele sundet, så en ordentlig kartlegging kan gjennomføres.	Tatt til etterretning.

	Kystverket kan heller ikke se at det foreligger tillatelse for det eksisterende anlegget, gitt fra Kystverket.	
Trøndelag Fylkeskommune	Kommentar, men ingen merknad. Fylkeskommunen vil bemerke at omsøkte flytting kan medføre uønsket trangere ferdsels led i sundet. Likeså understreker de at hensynet til universell utforming skal ivaretas og beskrives særskilt. Dette var ikke beskrevet eller bemerket, og dette mener fylkeskommunen må utbedres. Utover dette hadde ikke Fylkeskommunen flere merknader til omsøkte tiltak.	Tatt til orientering.

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

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

Rettslig utgangspunkt:

Området i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, mens området på land er avsatt til Fritids- og turistformål. Bestemmelsene er som følgende:

4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. I arealkategori område for sjøtilknytt turisme, skal følgende bestemmelser gjelde: Ved utforming av reguleringsplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides. Sjøtilknytt reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda. Sjøtilknytt reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.5.11.Kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

Søker ønsker grunnet tiltakets natur dispensasjon fra Kommuneplanens punkt 4.1.4 og 4.5.11, samt Plan- og bygningslovens §1-8.

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

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

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og kravet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

I følge miljøstatus.no, så har det blitt observert flere forskjellige arter i området, fra vanlige hettemåker til alke, teist og havørn. Grunnet tiltakets sentrale plassering på Titran, eksisterende forhold, og den omkringliggende bebyggelsen, så ansees det som at tiltaket ikke vil påvirke naturmangfoldet nevneverdig i forhold til kun utbygging av eksisterende anlegg.

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av flytting og omorganisering av en etablert brygge, i sammenheng med utskifting av denne. Bryggen skal flyttes til en del av sundet som totalt sett er bredere, men bryggen vil også endre seg fra en lang enkeltbrygge, til et bredere anlegg med båser.

Området er i gammel og ny plan avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, hvor det helst ikke skal lokaliseres faste konstruksjoner, med mindre et tiltak gis dispensasjon.

Det ligger allerede en flytebrygge i kanalen. Det kan riktignok ikke finnes noen godkjenning for denne bryggen hos Kystverket, og det antas at bryggen er blitt lagt ut uten dette. Samtidig finnes det flere flytebrygger i området, og det finnes flere separate flytebrygger på Titran generelt.

Det anses dermed at hensynene til bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt om tiltaket gis dispensasjon.

Frøya kommune har i sine planer lagt til rette for at båtplasser og brygger helst skal samlokaliseres der dette er mulig, for å hindre mange mindre brygger spredd utover ett større område. Som sett på bildet på side 1, så ligger det en mindre grunne på nordsiden av sundet der hvor dagens brygge ligger. Ved en flytting av bryggen, så vil det føre til en utvidelse av det seilbare området i sundet der hvor den eksisterende bryggen ligger.

Det kom i forbindelse med høringsrunden inn innspill fra Kystverket om at området er dårlig kartlagt, og at Kystverket fraråder en dispensasjon for et såpass stort anlegg som foreslått. Kystverket kommenterte at et bryggeanlegg som stakk mer enn 3 m lenger ut enn dagens situasjon bør kreve en reguleringsplan, for å sikre den frie ferdselen forbi anlegget for båter tilhørende anlegg lenger inn i Naftadjuvet.

Med et tiltak som omsøkt vil problematikken med en smal led bare flyttes, og ikke forbedres, slik først antatt i utredningen. Men hvis tiltakets utstrekning forkortes til den grense som Kystverket har satt, så ansees det at forholdene vil forbedre situasjonen.

Det anses dermed at tiltaket som beskrevet i søknad ikke vil gi fordeler som veier opp for de ulemper som tiltaket påfører området. Men med en reduksjon av størrelse, etter Kystverkets merknad, så ansees det at fordelene vil bli større enn ulempene, ettersom tiltaket da vil frigi mer av sundet uten å legge beslag på for mye av leden.

Ønskes et tiltak på den størrelsesorden som vist, så bør et slikt tiltak reguleres, i tråd med Kystverkets merknad.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra arealformålet, gitt at tiltaket ikke strekker seg lenger ut en maksimalt 3 meter fra eksisterende flytebrygge, ihht. Kystverkets uttalelse. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/1787

Arkiv: GNR 5/15

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet/Planutvalget

GNR 5 BNR 15 SØKNAD OM UTBEDRING AV ADKOMST TIL SJØDEL, NAUST OG BØLGEDEMPER

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir dispensasjon for oppføring av naust/sjøhus og bølgedemper som omsøkt. Det gis ikke dispensasjon for opparbeidelse av vei i LNF-området og innenfor strandsonen som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-1 jfr. pbl § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen tre år, og ikke oppholdes mer enn to år sammenhengende, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket jfr. pbl. § 21-9.

Vedlegg:

1. Fasadetegninger Naust
2. Søknad om dispensasjon
3. Begrunnelse for dispensasjon
4. Merknader fra nabo
5. Situasjonsskart: Naust og bølgedemper
6. Svar på merknad fra nabo
7. Situasjonsplan og foto: adkomstvei
8. Uttalelse fylkeskommunen
9. Uttalelse fylkesmannen

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon for flere forhold på Fillingsneset, på gnr. 5 bnr. 15, gnr. 5 bnr. 56 og gnr. 5 bnr. 66.

Søknaden omfatter følgende tiltak:

1. Oppgradering av sti på 5 bnr. 56.

Innebarer en oppgradering av en trasse på ca. 100 meter. Veien vil bli av en slik bredde at det er mulig å benytte ATV. Det søkes dispensasjon fra KPA pkt. 4.1.1 og plan- og bygningsloven § 1-8. Tiltaket ønskes oppført på annenmanns grunn, og gjennomgang forhold rundt akkurat dette redegjøres for under «Rettslig utgangspunkt».

2. Oppføring av felles naust med båtoppdrekk.

Det er ønsket oppført felles naust. Felles bruk for båtforeningens medlemmer på 110 m² for lagring av utstyr og båter. KPA tillater naust inntil 40 m², det søkes derfor dispensasjon fra KPA pkt. 3.10. og pbl. § 1-8.

3. Bølgedemper

Det legges ut bølgedemper for å redusere påkjenning på flytebrygge. Det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

Avsender	Merknad	Kommentar fra rådmann
Stein Gunnar Nilsen og Unn Kristin Ørndal (hjemmelshavere 5/56) 04.05.2019	Merknaden går ut på at tiltakshaver ikke har de rettigheter til å utføre tiltak på eiendommen og at de ikke aksepterer at det gjøres tiltak på deres eiendom.	Tatt til orientering. Kommunens vurdering av de private forholdene er gjort rede for under «Rettslig utgangspunkt».
Fylkesmannen i Trøndelag 25.10.2019	De omsøkte tiltakene gjelder adkomstveg, fellesnaust og bølgedemper. Både fellesnaust og bølgedemper er lokalisert til områder regulert til henholdsvis spesialområde privat småbåtanlegg (land) og spesialområde privat småbåtanlegg (sjø). Vi har ingen merknad til disse tiltakene. Når det gjelder omsøkte etablering av sti deler vi kommunens foreløpige vurdering. Det er allerede i reguleringsplanen regulert inn og etablert adkomststier nordfra til de ulike hyttene i planområdet. Omsøkte sti ligger sørøst for og foran hyttene langs strandlinja og berører areal i øst som ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel. Her er det ikke tillatt med andre tiltak enn tilknyttet stedbunden næring, og det er et generelt byggeforbud i strandsonen langs sjø jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Fylkesmannen gir kommunen faglig råd om ikke å gi dispensasjon for etablering av sti som omsøkt.	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune 30.10.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 30. september 2019. Det søkes dispensasjon for diverse tiltak på eiendommen 5/15 og på	Tatt til orientering

eiendommen 5/56.
Oppgradering sti/bygging av vei på eiendommen 5/56.
Å opparbeide en veitrase på 2 meters bredde over eiendommen 5/56 vil medføre terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet langs sjø.
Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen). Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis.
Det er i gjeldende reguleringsplan for Godhavna, del av eiendommen 5/15 regulert inn gangsti ned til småbåthavna. Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for at det skal legges til rette for endret adkomst.
Fylkeskommunen anmoder om at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.
Naust
Omsøkte naust ønsket bygd i området avsatt til formålet.
Fylkeskommunen forventer at bygging av naust styres etter gjeldende reguleringsbestemmelse; Privat småbåtanlegg landdel:
....Bygningenes utforming skal være i samsvar med kommunens retningslinjer for bygninger i sjønære områder.
Terrenget er kupert og et naust som omsøkte vil medføre store terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Ut fra landskapshensyn og størrelse på naust anmoder fylkeskommunen om at det ikke gis dispensasjon for oppføring av 110m2 naust.
Etablering av bølgedemper
Tiltaket vil etter vår oppfatning ikke utfordre planbestemmelsene som gjelder for området.
Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak.

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Det er ønskelig å tilrettelegge for bruk av sjøområdene. Dette er også tanken bak den tiltenkte veien, at den skal bedre mulighetene for alle til å komme seg til sjøen.

Utdrag fra søknad. Søknaden omfatter flere tiltak og ulike bestemmelser. Det bes derfor om at formannskapet leser vedlagt søknad og begrunnelse for en komplett begrunnelse. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

Frøya kommune som forvaltningsmyndighet innenfor plan- og byggesaker skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesaker. Kommunen kan kun avvise en søknad dersom det er helt klart for kommunen at tiltakshaver (herunder søker) ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

I denne saken ønsker søker å anlegge vei på annenmanns grunn 5/56 og 5/66, med bakgrunn i en tinglyst veirett som nabo mener gir han rett til å ferdes over nevnt eiendom.

Kommunen kan ikke ta stilling til i hvilken grad denne rettigheten også innebærer rettighetene til å anlegge vei eller ikke jfr. pbl. § 21-6. Bestemmelsens andre punktum gir uttrykkelig hjemmel for bygningsmyndighetene til å avvise saken dersom det framstår som helt klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, som at søker har hjemmel til eiendommen.

Da søker har tinglyst rettighet på omtalt eiendom, kan det ikke fra forvaltningens side vurderes dit hen at søker helt klart *ikke* har de privatrettslige rettigheter som søknaden krever.

Plan- og bygningsmyndigheten kan derfor ikke avvise dispensasjonssøknaden av denne grunn, og tar derfor merknaden fra hjemmelshaver kun til orientering.ⁱ

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

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

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

ⁱ En avgjørelse omkring hevd eller en rettighets utstrekning o.l må avgjøres ved mekling eller dom.

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

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Saken omhandler ulike tiltak der det søkes dispensasjon. Vurderingene etter pbl. § 19-2 er derfor vurdert tiltak for tiltak, slik at dispensasjonsvurderingen blir mer oversiktlig.

Oppgradering av sti på 5 bnr. 56

Det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i KPA for oppføring av vei-trase på 2 meters bredde. Stien er ikke registrert i kommunens kartgrunnlag, og man kan ut i fra ortofoto ikke se noe klart avtrykk av sti i terrenget. Vedlagte bilder viser at deler av trasseen er kloppet.

Det er på eiendommen 5/15 regulert inn gangsti ned til samme område i reguleringsplanen for Godhavna gnr. 5, bnr. 15 (planid 1620200503). Rådmannen mener man bør ta i bruk denne fremfor at man bygger vei i områder med byggeforbud.

Det er av rådmannens vurdering at det helt klart at en vei i LNF-området og i strandsonen jfr. § 1-8 vil medføre privatisering av disse områdene. Vilårene for å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene tilknyttet dette tiltaket er derfor ikke oppfylt.

Rådmannen viser til regulerte områder der det er mulig å gjennomføre tiltaket.

Oppføring av felles naust med båtopptrekk

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel tillater naust med størrelse opp til 40m². Omsøkt naust vil ha en størrelse på 110 m². Bestemmelsene i KPA for naust og sjøhus er at man ønsker å videreføre den lokale byggeskikken for sjøhus, naust, brygger o.l. Selv om søker omtaler tiltaket som naust, kan det i realiteten også være et lager, bod eller annen lagerbygning. Det er derimot naust som er tillatt innenfor omsøkt område. Det at det oppføres naust til felles bruk vil ikke true den lokale byggeskikken, da denne baserer seg på annen type sjøhus enn det som omsøkes her (sjøhus til felles bruk, og lagring av båt.). Tiltaket vil dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Videre er tiltaket i tråd med kommunens intensjon om å samlokalisere tiltak langs sjøen, og rådmannen mener at det er en fordel at man får oppføre et naust til felles bruk. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av naust med båtopptrekk som omsøkt.

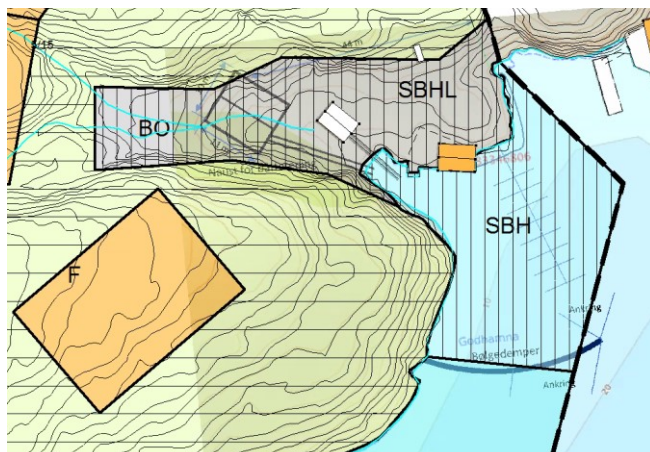


Fig 1: Situasjonsplan lagt oppå godkjent reguleringsplan

Bølgedemper

Tiltaket vil ligge innenfor områder regulert til «Småbåthavn» og «Trafikkområde i sjø» i reguleringsplanen for Godhavna gnr. 5, bnr. 15 (planid 1620200503) og område avsatt til «ferdsel, fiske, natur, akvakultur og fritidsformål» i kommuneplanens arealdel.

Det er i planen ikke regulert byggegrense mot sjø, og tiltakshaver søker dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket berører i svært liten grad «Trafikkområde i sjø» og område avsatt til «ferdsel, fiske, natur, akvakultur og fritidsformål». Rådmannen mener på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil ikke tiltaket bidra til noe privatisering eller være til hinder for båttrafikk, og tiltaket vil bidra til at man har en sikker plass til båtene. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene nevnt ovenfor.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av naust og bølgedemper som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene gitt i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det gis ikke dispensasjon for anlegning av vei som omsøkt. Vilåarene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2522

Arkiv: PLAN 1620201707

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Formannskapet

DETALJREGULERINGSPLAN - MAXTRIM TRENINGSSENTER - KLAGEBEHANDLING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar ikke klagen til følge.
2. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage - Nabo
2. Melding om politisk vedtak – sluttbehandling
3. Saksfremlegg sluttbehandling
4. Innkomne merknader etter høring og offentlig ettersyn
5. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
6. E-post fra klager

Forkortelser og definisjoner

Forvaltningsloven – fvl.

Plan- og bygningsloven – pbl.

Oppsummering:

Det er mottatt klage på kommunestyrets egengodkjenning av reguleringsplan. Klager anfører at man ikke er fornøyd med behandling av merknadene til planen i forbindelse med kommunestyrets egengodkjenning. Klager fokuserer på at tiltaket vil medføre støy og råning i området.

Klagers merknader er tidligere svart ut, gjennom behandling av planen. Klagen inneholder ingen nye momenter som kan sies å være avgjørende for saken. Kommunen vurderer at det er tiltakshaver og hjemmelshaver sitt ansvar å overholde krav til støy, og forhindre eventuelle råninger på parkeringsplass, og at reguleringsplanen ikke er til hinder for å sette inn tiltak for å forhindre dette.

Rådmannen har kommet frem til at merknadene til saken kunne ha vært svart ut bedre i behandlingen av saken, men at dette ikke har virket inn på vedtaket.

Rådmannen er kommet til at saken ikke tas til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for Maxtrim er mottatt fra Kystplan AS, på vegne av Furberg og sønn AS. Planforslaget berører eiendommene: 21/120, 21/199 og 21/33.

Hensikten med planen er å utvide virksomheten til MAXTRIM treningssenter med plass for nybygg og flere parkeringsplasser. Det er også ønskelig å omregulere boligområdet til næringsvirksomhet.

Intensjonen med planen er å kunne utvide den eksisterende næringsvirksomheten i planområdet og legge til rette for næring på område som i dag er regulert for bolig. Utvidelsen av næringen vil skje gjennom utvidet bygningsmasse og parkeringsareal. Planforslaget er utarbeidet i et samarbeid med on-arkitekt. Arkitekt har tegnet et forslag som danner rammene for reguleringsplanen.

Planavgrensningen er trukket langs eiendomsgrensen til Furberg og Sønn AS, dvs. eiendomsgrensene til gnr. 21 bnr. 120, 199 og 33. På sørsiden av planområdet følger grensen veikanten istedenfor eiendomsgrensene. Planavgrensningen er i etterkant flyttet til å dekke arealet helt frem til Internatbakkan. Dette er gjort for å få med flytting av avkjørselen i kartet, og for å få regulert denne helt frem til Internatbakkan.

Kommunestyret vedtok i møtet 29.08.2019 i sak 94/19 å egengodkjenne detaljreguleringsplanen for Maxtrim. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Ola Grønnskag, eier av gnr. 21, bnr. 6.

Klagen (vedlegg 1) kom inn 23.09.2019. Det ble på bakgrunn av innholdet i klagen innkalt til dialogmøte mellom kommune, klager og tiltakshaver. Møtet ble holdt 28.10.2019.

Det ble i møtet diskutert momentene i klagen, og at man (klager og tiltakshaver) skulle komme til enighet. Det ble derfor en enighet at det derfor ikke var nødvendig med en behandling av klagen, og at denne skulle trekkes.

Den 29.10.2019 mottok kommunen melding (vedlegg 6) fra klager om at klagen kun kunne trekkes dersom kommunen imøtekom klagers forutsetninger.

Kommunen kan som plan- og bygningsmyndighet ikke imøtekomme klagers forutsetning for å trekke klagen, og klagen behandles derfor slik den foreligger.

Klagen:

Klager har anvist at merknadsbehandlingen fra rådmannen ikke er tilfredsstillende og mener at rådmannen burde ha lyttet bedre til beboerne hva angår å ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Videre anføres det at med innsikt i historien til mennesker som bor på Sistranda, som har bodd her hele livet og har sine røtter her så virker rådmannens kommentar som provoserende.

Videre står det:

Det må være rådmannens oppgave å lytte til beboerne, ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Da tiltakshaver besøkte oss med nabovarsel, foreslo Furberg at jordvollen, som da allerede var fjernet, skulle erstattes med et gjerde. Dette var vi fornøyd med. Nå er det altså rådmannen som ikke vil tillate dette. I realiteten er det altså rådmannen som ikke vil ha et tiltak som i vesentlig grad ville dempe konfliktnivået.

Rådmannen sier videre i sin kommentar: Det skal legges til rette for at snarveier kan benyttes.

I vårt innspill påpeker vi at den snarveien som er brukt i alle de årene som har gått siden anlegg av miljøgaten, ikke var klarert med grunneier. Da teknisk etat var her på befaring i sommer, viste de til at Sofie Rabben Furberg hadde sagt at snarveien ikke ble benyttet. Dette er uriktig. Snarveien er flittig benyttet i alle disse årene. Snarveien har generert at snarveier har blitt lagt gjennom naboers hager fra parkeringsplassen ved Rema 1000 og til Maxtrim. Dette burde rådmannen skaffe seg kunnskap om.

Rådmannen sier videre i sin kommentar: Rådmannen mener at det er lite sannsynlig at parkeringsplassen blir et nytt râneområde på Sistranda pga. Åpningstidene til treningssenteret og bruken av parkeringsplassen.

Beboerne i sentrumsområdet har i flere år opplevd råning på kveldstid og natt. Denne aktiviteten foregikk på parkeringsplassen ved Rema 1000. Dette foregikk helt frem til at beboerne fikk kommunen til å gjøre tiltak som fysisk hindret råning. Naboer ble som følge av dette truet, mobbet og utsatt for hærverk. Vi forutsetter at rådmannen er kjent med dette, og at rådmannens oppgave er å hindre at dette skjer på nytt.

Hva gjelder åpningstider, er vel ikke Maxtrim åpen på nattetid, og det er jo på sen kveld og natt at råning foregår!

Det er vårt inntrykk at tiltakshaver har vilje til å finne løsninger som ikke skaper konflikt med naboer. Rådmannen bør ha den samme holdningen.

Klagefrist og klageinteresse:

Klagen er mottatt innenfor klagefristen (23.09.2019). Klagen er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Rettslig klageinteresse og rådmannens vurdering:

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages jfr. Pbl. § 12-12, og forvaltningsloven gjelder ved behandling av slike klager, jfr. Pbl. § 1-9.

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtaket skal etter kommunens delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, som i Frøya kommune er Formannskapet. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem til kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis utvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge oversendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Klager har anvist at merknadsbehandlingen fra rådmannen ikke er tilfredsstillende og mener at rådmannen burde ha lyttet bedre til beboerne hva angår å ivareta deres trivsel og rettigheter, på lik linje med næringsinteresser og diverse tiltakshavere.

Tiltakshaver/ansvarlig søker er forelagt kommentarer, men har ikke benyttet seg av anledningen til å komme med en kommentar.

Klager anfører at reguleringsplanen vil skape problemer med støy, råning og snarvei.

I behandlingen av tidligere merknader i planprosessen har Rådmannen kommentert at man ved å bo i en sentrumskerne må belage seg på noe støy. Videre står det «at ved byggingen av Maxtrim vil tiltakshaver forholde seg til byggesaksforskriftene og dagens krav om støy. Støy vil da bli mindre.

Rådmannen ser derfor heller ikke at det er behov for et gjerde mellom Maxtrintomten og eiendommen 21/6.»

Som resten av Frøya er Sistranda, og særlig Sistranda sentrum et sted i voldsom utvikling de siste ti årene. Oppsving i økonomi med tilflytting og utvidet servicetilbud har blitt et resultat av dette. Dette har gjort at det har skjedd en fortetting der boliger og andre sentrumsformål ligger stadig tettere. Dette er ikke unikt for bare Sistranda, men for alle steder der man opplever en oppsving. Da er det gjerne i kommunesenteret at fortetningen skjer.

Rådmannen opprettholder derved sin konklusjon om at man må belage seg på noe støy dersom man bor i sentrumskjernen.

Videre er det opp til tiltakshaver hvilke tiltak de vil sette inn for at støyen ikke skal være belastende for naboene. Tiltakshaver skal forholde seg til forskriftene til krav om støy, dersom et av tiltakene for dette vil innebære et støygjerde så legger ikke planen noen hindring for dette.

Det er kommentert fra kommunen at det er lite sannsynlig at området vil bli brukt til råning. Dersom dette allikevel skulle forekomme er dette etter Kommunens skjønn hjemmelshavers ansvar. Kommunen kan ikke se at en endring av planen vil medføre at fremtidige forhold skal endre seg.

Klager anfører at klager og tiltakshaver har vært enig om at et gjerde skulle erstatte det som tidligere har vært en jordvoll som grenser mot klagers eiendom. Klager påstår at rådmannen ikke tillater dette. Rådmannen er ikke kjent med at det foreligger noen søknad om tiltak tilknyttet gjerde, som omtalt i merknaden.

I behandling av tidligere merknader anså rådmannen det ikke som nødvendig å legge inn krav om gjerde/støyskjerm. Dette er ikke det samme som å ikke tillate et tiltak.

Slik rådmannen vurderer det er ikke klager fornøyd med behandlingen av de merknadene klager kom med i planprosessen. Rådmannen har forståelse for at det kan forekomme at merknadsbehandlingen av innkomne innspill kan virke provoserende for de som kommer med merknader. Rådmannen skal ved behandling av merknader behandle disse etter det som er relevant for saken.

De forhold som er gjennomgått ovenfor er av en slik karakter at de kan løses gjennom iverksettelse av ulike tiltak. Dette gjelder støy og råning. Når det gjelder bruk av snarvei legger ikke kommunen opp til gjennomgang av private hager, men at man skal benytte seg av eksisterende vei og etablerte turstier. Dette for å tilrettelegge for at folk skal kunne gå til de ulike fasilitetene i sentrum.

Rådmannen har etter en vurdering kommet frem til at merknadene i klagen burde vært svart ut på en bedre måte, slik at beboerne og klager føler seg ivaretatt. Videre er det også av rådmannens vurdering at merknadsbehandlingen i saken er faglig begrunnet og svarer ut merknadene fra ett forvaltningsfaglig ståsted.

Rådmannen vurderer at selv om merknadene kunne vært svart ut på en bedre måte så medfører dette ikke en saksbehandlingsfeil, og ei heller har dette innvirket på Kommunestyrets vedtak.

Klagen tas ikke til følge, saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Konklusjon

Klage på reguleringsplan tas ikke til følge. Rådmannen mener at merknaden burde vært svart ut bedre, men at dette ikke har innvirket på vedtaket. Klagen inneholder forøvrig ingen nye momenter.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/737

Arkiv: PLAN 5014201902

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet/Planutvalget

1. GANGSBEHANDLING - REGULERINGSPLAN SIHOLMEN

Vedtak:

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 03.01.2020
2. Planbestemmelser, datert, 03.01.2020
3. Plankart, målestokk: 1:1000 (A2), datert 03.01.2020
4. ROS-analyse, datert 22.10.2019
5. Illustrasjonsplan, A3, datert 27.09.2019
6. Perspektivtegninger, datert 27.09.2019
7. Snitt/terrengprofil, datert 27.09.2019
8. Snittegning, målestokk 1:100 (A3), datert 06.01.2020
9. Analyse: Sol og skyggeanalyse, datert 27.09.2019
10. Analyse: Vindanalyse, datert 27.09.2019
11. Vedlegg: Plantegning VA, målestokk 1:500 (A1), datert 27.09.2019
12. Notat: Teknisk notat – Overordnet VA-plan, datert 27.09.2019
13. Notat: Støyvurdering, datert 26.09.2019
14. Rapport: Miljøteknisk undersøkelse, datert 25.09.2019
15. Rapport: Geoteknisk datarapport, datert 02.09.2019
16. Prosjekteringsrapport, Geoteknisk prosjekteringsrapport, datert 17.09.2019
17. Høringsinnspill samlet

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget ble mottatt fra On AS Arkitekter og ingeniører 22.10.2019 på vegne av Siholmen AS.

Planforslaget inneholder plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS og andre relevante vedlegg.

Det er gjort betydelig skisseprosjektering i saken, og man får et godt inntrykk av hvilke planer utbygger har for området.

Hensikt med regulering

Tilrettelegge for næringsutvikling i form av boligbygging, næringsbebyggelse og småbåthavn med tilhørende infrastruktur.

Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
23/1	Ellevsen Ida Johanne, Ervik Jan Børge Fløholm, Smalø Bjørnar, Smalø Camilla, Smalø Kari, Smalø Svein Olav, Smalø Sverre Olaf, Smalø Trygve
23/7	Ervik Turid, Gjelseth Marit, Hammer Tove
23/8	Siholmen As
23/8/2	Siholmen As
23/8/3	Siholmen As
23/8/4	Siholmen As
23/115	Siholmen As
23/125	Bjørgan Olav
23/126	Ervik Turid, Gjelseth Petter Johan
23/146	Frøya Kommune
1450/1	Statens Vegvesen Region Midt
1714/12	Statens Vegvesen Region Midt

Beliggenhet, eksisterende forhold

Området ligger ca. 1 km. fra kommunehuset på Sistranda. Området benyttes i dag til ulike virksomheter og formål. Her finnes næringsaktivitet i form av tjenesteyting, verksted, reiseliv og serveringsvirksomhet. Her er også ei utbygd kai samt småbåthavn med tilhørende fasiliteter. Frøya kommunes nye brannstasjon er lokalisert her. Noen boenheter er også etablert sentralt i området. Flere av byggene på Siholmen står derimot tomme grunnet endring og flytting av virksomheter. Blant annet er lensmannskontorer og hurtigbåtterminalen flyttet. I tillegg ligger den gamle brannstasjonen til Frøya kommune sentralt i området. Gjennom regulering og utbygging ønsker en nå å legge til rette for at området blir tatt i bruk og tilpasset dagens behov på Frøya.

Forhold til overordnende planer

Området er i dag avsatt til næring, sentrumsformål, havn og tjenesteyting. Planforslaget er således i tråd med overordnet plan.

Gjeldende reguleringsplan(er)

Reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplanen Siholmen – Myratangen (planid: 5014201814), da det er ønskelig å regulere inn fortau fra fv714 og ned til Siholmen. Arealet som blir berørt er i dagens plan regulert til «Veg» og «annen veggrunn».

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune den 29.03.2019.

Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Hitra-Frøya og på kommunens hjemmesider den 03.05.2019.

Det ble sendt varsel per brev til naboer den 29.05.2019 og sendt varsel per e-post til aktuelle sektormyndigheter sammen dato.

Frist for å komme med høringsinnspill ble satt til den 01.06.2019.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter Innspill	Vurdering i plan
NVE	03.06.19	Kun generelle kommentarer ang. flom, erosjon, skred, grunnvann og energianlegg	Tas til etterretning.
Trøndelag fylkeskommune	03.06.19	Påpeker viktigheten av å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende. Byggehøyde, materialbruk, fargesetting, takform, målestokk med mer. Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden.	Tatt til etterretning. Fulgt opp gjennom planbeskrivelse og bestemmelser.
Kystverket – Midt-Norge	16.05.19	Mener at planen har liten eller ingen virkning for statlige anlegg og installasjoner. Ønsker en risikovurdering i tilknytning til stormflo og ekstrem sjøgang og hvordan disse vil påvirke nyetableringer og omgivelsene innenfor planområdet. Videre ber de om at det settes kriterier og krav i bestemmelser, slik at naturpåvirkninger ikke blir et kritisk moment i anleggenes levetid.	Vurdert gjennom planbeskrivelsen og fulgt opp gjennom bestemmelsene.
Fylkesmannen i Trøndelag	28.05.19	Påpeker at det er viktig at området sikres en arealeffektiv planløsning og at området får en høy arealutnytting og foreslår at det angis minimumskrav for arealutnytting og begrense omfanget av parkering på bakken. Ber om at planen tilpasses detaljregulering for Siholmen og Myrtangen. Ber videre om at det vurderes om en blanding av ulike aktiviteter vil medføre økt støybelastning for eksisterende og framtidig boligbebyggelse i området. Det bør gjennomføres en støyberegning for støyømfintlig bebyggelse på Siholmen. Ber om det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Påpeker viktigheten av å vurdere klima/klimatilpasning og at havnivåstigning og stormflo trekkes inn som tema i ROS-analysen.	Høy arealutnytting er gjennomgående for planarbeidet. Det er vanskelig å stille krav til max bakkeparkering i et område med varierende type bebyggelse og virksomhet. Andelen bakkeparkering begrenser seg selv grunnet krav til uteoppholdsareal mm. Det er gjennomført en overordnet støyvurdering som er fulgt opp gjennom planen. Det er gjennomført grunnundersøkelser med tanke på både forurensing og stabilitet. Resultatet er fulgt opp gjennom plan og bestemmelser. Stormflo for 200-års flom i 2090 er lagt til grunn.
NTNU –	31.05.19	Viser til marinarkeologisk befarings utført i	Tas til etterretning.

Vitenskapsmuseet		1995 (vår ref.: 24 909) i forbindelse med regulering av området Siholmen. <i>Reguleringsområdet som angitt i varselet her avviker kun i liten grad fra området som ble befart i 1995. Det ble den gang ikke påvist kulturminner som kunne komme i konflikt med reguleringsplanen. På bakgrunn av dette vurderer NTNU Vitenskapsmuseet at det her ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann.</i>	
Statens Vegvesen	02.05.19	Byggegrense fra Fv714; 15 meter fra senterlinje veg. Byggegrense fra Fv 6474; 10 meter fra senterlinje veg. Tillater ikke nye avkjørsler fra Fv 714.	Tas til etterretning. Fylkesvei 6474 blir endret gjennom plan og omgjøres til privat vei de siste ca 70 meterne inn på området.
Fiskeridirektoratet	27.05.19	Merknader ang. utfylling. <i>Ved iverksettelse av tiltak i planområdet, som utfylling av masser i sjø, må det tas hensyn til mulig påvirkning og negative effekter for fiskeri- og akvakulturinteressene. Dette gjelder spesielt med tanke på mulig påvirkning på gyteområdet for torsk. Avbøtende tiltak må vurderes og utredes. Nødvendige avbøtende krav, må listes opp i planbestemmelsene.</i>	Grunnundersøkelser viser at det ikke er forurensende masser på sjøbunnen. Det er derfor ikke krav til tiltaksplan. Det er lagt inn bestemmelser for å hensynta gytende torsk samt krav for å begrense mulig tilslamming og blakking. Detaljerte tiltak vurderes i byggesaken.
Nabo – Linda Bjørgan m.fl.	09.05.19	Forutsetter at adkomst til vår private nausteiendom IKKE blir begrenset som følge av den nye planen. Positiv til boligbygging, men ber om edruelighet når det gjelder byggehøyde på evt. nye bygg i området.	Eksisterende avkjørsel er regulert inn i plankartet.
Nabo - Bentein Mortensen Landrø	07.05.19	Kommer med en del spørsmål. Ønsker en kort innføring, gjerne med tegninger og tekniske beskrivelser samt inntegnet i kart. Som viser hvilke tiltak man ser for seg i området, slik at det blir mulig å komme med evt. innspill til dette hvis det viser seg at jeg finner dette nødvendig.	Besvart per e-post. Flere av spørsmålene kunne ikke besvares før endelig planforslag ble ferdig.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet omfatter 75,6 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Arealformål	Arealregnskap
Bebyggelse og anlegg	
Offentlig tjenesteyting BOP - Brannstasjon	3,6 daa
Sentrumsformål BS1-6	12,9 daa
Næringsbebyggelse BN	3,3 daa
Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB – Bolig og havnerelatert næring	1,3 daa
Uthus/naust/badehus BUN	3,3 daa

Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg offentlig o_SKV	0,9 daa
Veg offentlig o_SV	0,4 daa
Veg SV	0,2 daa
Fortau offentlig	0,2 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SVT	0,2 daa
Annen veggrunn – grøntareal SVG	2,1 daa
Kai SK	0,8 daa
Molo	1,4 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Ferdsel VFE	19,4 daa
Farled offentlig o_VF	1,0 daa
Småbåthavn VS	24,5 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone V	0,2 daa
TOTALT	75,6 daa
Hensynssoner	
Faresoner	
Flomfare H320 - Stormflo	24,8 daa

Virkninger av plan

Landskap og stedets karakter:

Gjennom at store deler av Siholmen har blitt avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen, vil det være overordnet at området skal utvikles til en mer urban karakter. Samtidig må en tilpasse denne utviklingen til lokale forhold. Det er brukt mye tid på å utarbeide skisser og visualiseringer for å synliggjøre muligheter og konsekvenser av planforslaget.

Gjennom skisseprosjektet er det vist en god løsning der en har fått til en fortetting som er tilpasset eksisterende landskap og bygninger. Estetisk utforming og tilpasning til lokal byggeskikk er hensyntatt gjennom bestemmelsene.

Dagens bebyggelse på Siholmen har en noe varierende arkitektur. Som det fremgår av figurene 4-6, er de aller fleste bygninger her oppført etter 1969. Av elementer som går igjen er bruk av treverk i fasader, saltak og knappe takutstikk. Disse elementene er også typisk for den tradisjonelle bebyggelsen på Frøya og er benyttet som utgangspunkt ved utarbeidelse skisseprosjekt for ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse er malt i enten rød eller gul/okergul med hvite detaljer, som på vinduer og vindskier mv. Unntaket er gårdsbygningen som er hvitmalt. Tradisjonelt var bruk av maling ansett som luksus, og begynte å bli vanlig på slutten av 1800-tallet. Fargeutvalget var ikke stort. Vanlige farger for denne landsdelen var rød, okergul og hvitt. Hvitt var dyrere å fremstille så denne fargen ble mest bruk på de «viktige» bygningene. Da bruk av maling var dyrt og sett på som «luksus» var det boligbygningene som ble malt først. Brygger og uthus ble sjeldent malt.

Gjennom skisseprosjektet har en lagt til grunn bruk av treverk i fasader og lagt opp til oppføring av bygninger med rette linjer og få detaljer. Videre er det tradisjonelle saltaket i stor grad benyttet. Da det legges opp til store bygninger med fire etasjer inkludert sokkel, vil det være viktig å benytte farger som

toner ned. Gjennom visualisering har en brukt den tradisjonelle brygga som inspirasjon og en har valgt å bruke en kombinasjon av mørke jordfarger på treverket brutt opp med lysere flater for enkeltbygging. Det har også vært viktig å ikke ha for store og like volumer. Generelle krav til arkitektur er hensyntatt gjennom egne bestemmelser §4.1 e.

Planområdet har gjennom de siste ca 50 år gjennomgått store endringer. Opprinnelig framsto Siholmen som en 150 meter lang og 50 meter bred «tange» ut mot sjøen (figurene 4-6). På slutten av 20-tallet ble det bygget en molo sør for Siholmen i forbindelse med tilrettelegging av havn. I nyere tid er det også etablert en molo nord i planområdet, som benyttes som småbåthavn. På selve Siholmen er det gjennomført utfyllinger en rekke ganger i forbindelse med etablering av havn og næringsvirksomhet. Landskapsbildet i området har derfor endret seg betydelig fra den opprinnelige «tangen» som gikk ut mot sjøen. I tilgrensende reguleringsplan, Siholmen Myratangen, legges det opp til ytterligere utfylling. Gjennom planarbeidet for Siholmen er det også ønskelig med mer utfylling i sjøen. Utfylling som allerede er godkjent i tilgrensende plan og utfylling som planlegges i denne reguleringsplanen, anses som å i liten grad påvirke det overordnede landskapsbildet sammenlignet med i dag. Plassering av bebyggelsen helt ut mot sjøen vil være i samsvar med det som er vanlig byggeskikk på Frøya og Trøndelagskysten for øvrig. Tradisjonelt har både næringsbebyggelse og boligbebyggelse vært plassert i strandkanten. Utvikling av Siholmen, som beskrevet, er typisk for utvikling av kysten. Bygging i mer høyereliggende deler av øya må kunne anses som langt mindre tradisjonelt enn nede ved sjøkanten. En kan også tillate høyere bebyggelse i lavere høydelag, da en i stor grad unngår silhuetter mot horisonten. Ved bruk av nøytrale farger som er tilpasset de naturgitte omgivelsene sammen med godt tilpasset arkitektur, vil bebyggelsen kunne «skli» inn i terrenget på en naturlig måte selv om bebyggelsen blir høyere enn tidligere.

På generelt grunnlag vurderes det til at planforslaget i liten grad vil påvirke eksisterende boligbebyggelse visuelt. Fortetting og utvikling av sentrumsområder vil alltid medføre en viss endring av etablerte bomiljø. Gjennom gjeldende kommunedelplan åpnes det for en byggehøyde på 14 meter over planert terreng. De høyeste bygningene i området i dag er på ca 10 meter. Med unntak av den gamle låna, ligger nærmeste boligbebyggelse ca 150 meter fra planlagt ny bebyggelse på Siholmen. Problematikk rundt sol og skyggekast vil derfor være en lite aktuell problemstilling sett opp mot eksisterende boligbebyggelse. Når det gjelder fjernvirkning av planen vurderes heller ikke dette som en problematikk med avgjørende betydning. Utsikten mot sjøen vil i størst grad bli endret sett vest for Siholmen. Her er det lite bebyggelse og terrenget ligger betydelig høyere enn planområdet.

Naturgitte farer:

Skred og ras fra omkringliggende områder er ikke en aktuell problemstilling for planområdet. Når det gjelder naturgitte farer vurderes stormflo og vind som de viktigste farene.

Det er utarbeidet en overordnet vindanalyse som er lagt til grunn for planarbeidet. Analyse av vindstatistikken viser at de mest fremtredende vindretninger er fra sørøst og sørvest.

Planområdet er mindre utsatt for vind fra vest/sørvest på grunn av skjermingen fra terrenget. Sjøen i øst gir ingen skjerming for sørøstlige vinder. Analysene viser at passasjer mellom fremtidige bygg øst i området trolig vil medføre vindforsterkninger. Vurderinger gjort i vindanalysen viser derimot at det er fullt mulig å gjennomføre tiltak for å redusere vindforsterkninger gjennom slike passasjer. Aktuelle tiltak må detaljprosjekteres, noe som ikke er mulig å gjøre før det foreligger konkrete byggeplaner. Hensynet til vind er ivaretatt gjennom planbestemmelsene §4.1.f.

Store deler av planområdet ligger innenfor hensynsone for stormflo i kommunedelplan (200-års/2090). Ut fra beregninger er det anslått at havnivået vil stige med 63 cm i 2090. Det er beregnet at bygninger og tiltak må anlegges på kote 3 eller høyere hvis en skal unngå å gjennomføre sikkerhetstiltak i området. Store deler av Siholmen ligger under kote 3. Det er lagt inn hensynsoner for stormflo i

plankartet. Det vil bli viktig å fokusere på sikkerhet og nødvendige tiltak ut fra faregrad. Utforming av bygg samt utforming av uterom skal tilpasses for å redusere risiko. Som et hovedgrep i planen åpnes det ikke for å etablere boenheter i bygningenes grunnplan/sokkel. Kotehøyde og hensyn til stormflo er ivare tatt gjennom bestemmelsene §4.1.d.

Biologisk mangfold og naturmiljø:

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke registrert noen viktige naturtyper av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Når det gjelder enkeltarter er det registrert en god del fugler av forvaltningsinteresse i sjøområdene mellom Siholmen og østover mot Lamøya, samt videre sørover mot Toholman. Av registrerte arter av forvaltningsinteresse i dette området kan nevnes; svartand, ærfugl, svartbak, teist, sjøorre, havørn, havelle og toppskarv. Ingen av disse artene er registrert hekkende på selve Siholmen, eller innenfor planområdet for øvrig. Planforslaget medfører i liten grad nedbygging eller andre påvirkninger av potensielle hekkeområder for disse artene.

Når det gjelder naturmangfold i sjø så vil området bli berørt via utfylling. Potensielle leveområder for bunndyr og planter samt fisk vil bli ødelagt i områdene som skal fylles ut. Det er ikke registrert viktig arter eller naturtyper i sjøen her og det er heller ikke gjort funn i forbindelse med planarbeidet. Det er heller ikke registrert viktige gyteområder for fisk. Det er viktig å nevne at utfylling i sjø kan ha konsekvenser i forbindelse med selve utfyllingen. Bunnsedimenter vil bli virvlet opp og sammen med partikler fra fyllmassene kan dette spre seg langt ut fra planområdet og påvirke livet i sjøen. Da Frøya er ei øy som ligger ute mot åpent hav, er det store og stedvis kraftige havstrømmer her. Dette vil medføre at partikler fra bunnsedimenter og fyllmasser fort vil bli vasket ut. Konsekvensene av utfylling vil derfor bli langt mindre her enn f.eks. ved utfylling i en fjord.

Med utgangspunkt i at området i svært høy grad er bebygd og påvirket, vurderes eksisterende kunnskapsgrunnlag som godt nok når det gjelder natur og arter.

Friluftsliv folkehelse og grønnstruktur:

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Et av de viktige grepene i skisseprosjektet er å åpne opp for, og tilrettelegge for, ferdsel langs sjøkanten. Dette, kombinert med ny grønnstruktur og gode uteoppholdsplasser, vil gjøre området mer attraktivt for friluftsliv og uteaktivitet. Områdets nærhet til sentrumsområdene på Midsian, gjør det mulig å redusere bilbruk, noe som også er positivt i et folkehelseperspektiv. For mange vil utsikt og nærhet til sjø og sjøområder i seg selv være positivt med tanke på helsen. I områdene vest for Siholmen mot Ervikvatnet ligger det flotte friluftsområder med mulighet for fine turopplevelser. Ervikvatnet ligger ca 1 km unna og her er det både badeplass, fiskeplass og rekreasjonsplass.

Det er et stort behov for å kunne tilby flere småbåtplasser. Planforslaget legger opp til å kunne utvide til over 100 plasser. Dette er et viktig bidrag for sjørelatert friluftsliv.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kjente forekomster av eldre kulturminner på eiendommen. Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden. Når det gjelder marinarkeologi ble det meste av området kartlagt i 1995, av NTNU Vitenskapsmuseet, uten at det ble påvist kulturminner. Vitenskapsmuseet konkluderer derfor med at det ikke er stor fare for konflikt med kulturminner under vann. Nå det gjelder nyere tid kulturminner så er det heller ikke mange av dem innenfor planområdet. Hovedbygningen på den opprinnelige gården på Siholmen står her enda. I følge oppslagsverket Norges Bebyggelse, skal denne bygningen være oppført i år 1900 av reisverk og panel. Hovedbygningen ble betydelig endret i forbindelse med ombygging i 1942. Blant annet er takkonstruksjonen endret til valmtak. Til tross for dette vil låna fortsatt ha en viss verdi som formidler av historien til stedet.

Støy og støv:

I planbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Utbyggingsområdet ligger relativt langt fra FV 714. Områdene som er regulert til bolig og næring kommer ikke innenfor Statens Vegvesens varselskart for støy.

Det er gjennomført en overordnet støyvurdering som er vedlagt planforslaget. Støykilder som er vurdert er vegtrafikk, båttrafikk, havnevirksomhet og tekniske installasjoner og eventuell støy forbundet med næringsvirksomhet/serveringssteder.

Det er ikke avdekket behov for særskilte tiltak knyttet til støy verken fra kaia, vegtrafikk eller båttrafikk. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli støy fra eventuell lasting på liggekai eller serveringssteder, dette bør undersøkes mer detaljert i byggesaken.

Teknisk infrastruktur:

Overordnet VA-plan følger som vedlegg til reguleringsplanen. Planen redegjør for hvordan vann, avløp og overvann kan håndteres for planlagt utbygging. Eksisterende vannledning inn til området foreslås nedlagt og brannkummer foreslås erstattet/flyttet. Ny vannledning foreslås koblet til eksisterende vannledning som går langs Nordfrøyvegen.

Eksisterende slamavskillere har ikke kapasitet til å ta imot spillvann for ny bebyggelse. Kommunen har planlagt å forlenge eksisterende avløpsledning som er tilknyttet en kommunal slamavskiller på 54 m³, og avløp fra Siholmen kan kobles til denne fremtidige avløpsledningen.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. En overvannsledning foreslås lagt i samme grøft som vann- og spillvannsledning for tilknytning til sandfang/sluk. Overvannsledning har utløp til sjø.

For nærmere detaljer henvises det til vedlagte VA-plan (Teknisk notat datert 27.09.19).

I gjeldende kommuneplan er det spesifisert hvor mange biloppstillingsplasser som kreves for blokkbebyggelse: 1,5 p-plasser for 1-3 roms leiligheter og 2 p-plasser for leiligheter med 4 eller flere rom. Det vil bli noe krevende å få nok parkering i området, blant annet på grunn av at det ikke er mulig å etablere parkeringskjeller. Samtidig er det ikke ønskelig å fylle opp mer areal enn nødvendig til bakkeparkering. Det er også et behov for parkeringsplasser til småbåthavn samt for næringsvirksomheten som vil kunne etablere seg i området. For å kunne tilby nok parkeringsplasser, legges det opp til mulighet for etablering av parkeringsareal i sokkel. Videre legges det opp til arealer for fellesparkering for besøkende både til boligbebyggelsen, småbåthavn og de ulike næringsformålene. Det er derimot vanskelig å sette noen øvre grense for areal som kan benyttes til bakkeparkering på grunn av kombinasjonen bolig og andre virksomheter som forretning, næringsvirksomhet og liggekai/småbåthavn. Innenfor områdene avsatt til sentrumsformål vil andelen bakkeparkering begrense seg selv på grunn av kravet til gode uteoppholdsområder for boligbebyggelsen samt annen infrastruktur. Når det gjelder antall parkeringsplasser for varehandel kontor osv. har en også lagt til grunn forslag i ny kommuneplan. Krav til parkering er fulgt opp gjennom bestemmelsene og er i henhold til tabellen vist under.

Type virksomhet	Minimum antall p-plasser
1-3 roms leiligheter	1,5 per boenhet
4 roms og eller større leiligheter	2,0 per boenhet
Kontor og forretning	1 per 100 m ²
Industri og lager	1 per 100 m ²
Tjenesteyting	1 per 100 m ²

Eksisterende adkomst fra FV 714 (Nordfrøyveien) inn til området skal benyttes (figur 11). Adkomstveien frem til den gamle brannstasjonen ytterst på Siholmen er i dag fylkesvei. Gjennom planforslaget legges det opp til at Fylkesveien avsluttes i krysset som ligger ca 100 meter vest for den gamle brannstasjonen. Fylkesveien blir derfor noe kortere. Arealet for fylkesvei er regulert inn som offentligvei (o_SKV) mens resterende vei inn til område er regulert inn som privat vei (SV). Kommunal vei i sørvest er regulert inn som offentlig veg (o_SV). Trafikale løsninger inne på området for ny bolig og næringsbebyggelse er ikke regulert inn i detalj, da dette må avklares når konkrete byggeplaner foreligger. Hensynet til trafiksikkert for myke trafikanter, god adkomst til småbåthavn og marina samt adkomst til ligge-kai er de viktige forholdene som må avklares gjennom detaljert utomhusplan i byggesaken. Dette er ivare tatt gjennom bestemmelsene.

Valg av avfallsløsninger og plassering skal avklares nærmere i byggesaken. Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan §8.1. Planlagt bruk av området forutsetter bruk av fellesløsninger. Det vil bli gode muligheter for å manøvrere søppelbil.

Det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Det går gang- og sykkelvei herfra og nordover helt til Dørrvikan, samt sørover til de fleste servicefunksjoner ved Midtsian, samt videre sørover til Nordhamarvika. Langs veien fra FV 714 og ned til Siholmen mangler det derimot egen trase for gående og syklende. Det er derfor regulert inn ca 70 meter med fortau langs denne strekningen og gitt bestemmelser om bygging av dette før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Barn og unges interesser:

Gjennom skisseprosjektet, som er lagt til grunn ved utarbeidelse av denne planen, er det vist rom for et betydelig uteoppholdsareal. Skisseprosjektet viser en god løsning der uteoppholdsareal er plassert i senter mellom bebyggelsen. Dette er gjort både for å skjerme mot støy fra havn og småbåthavn, og for å skjerme for vær og vind. Dette skaper også en god tunfølelse og møteplass for beboerne. Det er også viktig å plassere grøntareal skjermet fra sjøen, for å ivareta sikkerheten for de minste barna. Generelt kan en si at området gir gode mulighet for gode lek- og uteoppholdsareal.

I forslag til kommunedelplan stilles det krav om minimum 25 m² fellesareal og minimum 6 m² privatareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Gjennom skisseprosjektet er det synliggjort at et betydelig antall av leilighetene kan ha balkong som tilfredsstiller kravet om 6 m² privatareal. For noen leiligheter vil det derimot ikke kunne bygges balkong. Ved utbygning som er planlagt på Siholmen er det lite gunstig å tilrettelegge for private uteoppholdsarealer på bakkeplan. Kravet om 6 m² privatareal der derfor ikke tatt inn i bestemmelsene. Dette er kompensert med å øke kravet om fellesareal til 30 m².

Kriminalitetsforebygging:

Gjennom skisseprosjektet legges det opp til at Siholmen utvikles med åpne områder og gode siktlinjer. Det vil i liten grad bli områder med lite innsyn. Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødszoner hvor det ikke er innsyn og belysning. Dette må prosjekteres og beskrives nærmere i byggesaken §4.1.e.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. § 7).

Loven skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det

artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Det er gjort et søk i aktuelle databaser for å finne eksisterende kunnskap og registreringer med tanke på naturmangfold. Selve Siholmen er i stor grad menneskeskapt ved utfylling, og sannsynligheten for at det finnes viktige naturtyper og arter på land vurderes som minimal.

Samlet vurdering:

Planforslaget antas å være lite kontroversielt. Planen har en tilfredsstillende utforming og kvalitet.

Reguleringsplan følger opp kommunedelplanen for Sistranda.

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er vurdert som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre konflikter innenfor planområdet og omkringliggende områder.

Rådmannen vurderer planarbeidet som godt gjennomarbeidet, og at planbeskrivelsen, ROS og andre analyser holder en tilfredsstillende kvalitet. I tillegg er det gjort omfattende skisseprosjektering slik at man kan danne seg et godt bilde av hvordan prosjektet kan bli seende ut.

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

Det er i ROS-analysen gjennomgått tenkelige problemsstillinger og gjort vurdering der det er fare for de ulike problemstillingene. Under naturgitte farer er det gjort vurdering av stormflo, vind og nedbør og radon. Under tema natur- og kulturområder er det gjort vurdering på sårbar fauna/fisk/rødlistearter.

Videre er det gjort vurdering rund problemstillinger knyttet til samferdsel/transport, avløp/overvann, forurensset grunn, støv/støy fra annen virksomhet. Denne oppsummeringen er ikke uttømmende, for en komplett vurdering bes det at man ser til vedlagt ROS.

Risikomatrise med tegnforklaring

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Konsekvens Sannsynlighet	1 Ufarlig	2 Moderat fare	3 Kristisk	4 Faglig	5 Katastrofal
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig/ingen tilfeller					

1 Lite sannsynlig/ingen tilfeller					
-----------------------------------	--	--	--	--	--

Samlet risikovurdering, risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens, er gitt i matrise:

Farge	Indikator risiko
	Uakseptabelt: Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
	Akseptabel risiko

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Stormflo	3	2		Store deler av planområdet ligger innenfor hensynsone for stormflo i kommunedelplan (200 års/2090). Hensynet til stormflo vil bli beskrevet i planbeskrivelsen og fulgt opp gjennom bestemmelsene. Hensynsoner skal innarbeides i plankartet. Det vil bli viktig å fokusere på sikkerhet og nødvendige tiltak ut fra faregrad. Utforming av bygg samt utforming av uterom skal tilpasses for å redusere risiko. I kommunedelplan for Sistranda er vurdert og stilt krav om at det må gjennomføres nødvendige tiltak mot stormflo for alle tiltak lavere enn kotehøyde 3. Dette er fulgt opp gjennom bestemmelser. Planforslaget legger også opp til at ingen boenheter skal etableres i første plan (sokkel).
Vind og nedbør	4	2		Frøya er «vindutsatt» og kommuneplanen angir at sterk vind er en naturgitt fare for Frøya. Befolkningen er imidlertid vant til at det blåser og planområdet vurderes ikke å være mer utsatt enn andre steder i kommunen. Det er utarbeidet en overordnet vindanalyse som er lagt til grunn for planarbeidet. Analyse av vindstatistikken viser at de mest fremtredende vindretninger er fra sørøst og sørvest. Planområdet er mindre utsatt for vind fra vest/sørvest på grunn av skjermingen fra terrenget. Sjøen i øst gir ingen skjerming for sørøstlige vinder. Analysene viser at passasjer mellom fremtidige bygg øst i området trolig vil medføre vindforsterkninger. Vurderinger gjort i vindanalysen viser derimot at det er fullt mulig å gjennomføre tiltak for å redusere vindforsterkninger gjennom slike passasjer. Aktuelle tiltak må detaljprosjektertes, noen som ikke er mulig å gjøre før det foreligger

				konkrete byggeplaner.
Radon	2	2		Aktsomhetskart fra NGU viser «moderat til lav» faregrad i planområdet. Gjennom gjeldende krav i TEK 17 vil forholdet til radon bli ivaretatt gjennom byggesaken.
Sårbar fauna/rødlistearter	3	1		I Miljødirektoratets databaser er det registrert en god del enkeltobservasjoner av fugler av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Av særlig stor forvaltningsinteresse kan nevnes svartbak, toppskarv, sjøorre, havelle, havørn, lomvi, teist, skjærpiplerke, krykkje og, makrellterne. Det er derimot ikke registrert hekking av disse innenfor planområdet. Regulering og utbygging av området vurderes til ikke å påvirke sårbar fauna og rødlistearter i større grad enn dagens aktivitet bidrar til. For å begrense mulig påvirkning på gytende torsk er det lagt inn bestemmelser mot utfylling i yngletiden.
Uønskede hendelser/havneanlegg	2	3		Virksomhet ved ligge-kai og småbåthavn vil alltid medføre en viss fare for uønskede hendelser. Tilpasning og utforming av bygninger og tekniske installasjoner vil redusere konsekvensen av eventuelle farlige hendelser.
Trafikksikkerhet myke trafikanter	3	3		For å ivareta sikkerheten til myke trafikanter er det regulert nytt fortau langs deler av adkomstveien inn til området. Med dette tiltaket vurderes trafikksikkerheten for myke trafikanter å være god ivaretatt. Under anleggsperioden må det beskrives i «planen for sikring av omgivelsene i anleggsperioden», hvordan sikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
Vann avløp	3	1		Overordnet VA-plan beskriver dagens situasjon og hvilke tiltak som må gjennomføres i forbindelse med planlagt utbygging. Det anbefales å legge ny vannledning fra kommunal ledning som går langs Nordfrøyvegen. Avløp må kobles til kommunal ledning som videre er koblet til kommunal slamavskiller. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planbestemmelsene stiller krav om detaljert VA-plan i byggesaken.
Forurensning grunn/sjøbunn	4	1		Miljøteknisk grunnundersøkelse er gjennomført på land og sedimentprøvetaking i sjø. Med hensyn til sedimentene i sjøen anses hele det kartlagte området å være innenfor akseptabel risiko og kan «frsikmeldes». På land har tre prøvepunkter innhold av miljøgifter og det må derfor utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes før arbeidene kan settes i gang. Planbestemmelsene stiller krav om tiltaksplan før igangsetting.

Støv og støy fra næringsvirksomhet	3	2		Store deler av området er avsatt til sentrumsformål i overordnet plan. En må påregne mer støy i sentrumsnære områder enn i områder som ligger mer landlig. Overordnet støyvurdering er gjennomført og støykilder som er vurdert er vegtrafikk, båttrafikk, havnevirksomhet på den nye liggekaia og tekniske installasjoner, samt eventuell støy forbundet med næringsvirksomhet/serveringssteder. Det er ikke avdekket behov for særskilte tiltak knyttet til støy verken fra kaia, vegtrafikk eller båttrafikk. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli støy fra eventuell lasting på liggekai eller serveringssteder, dette kan da undersøkes med detaljert i byggesaken. Viktig at boligbebyggelsen tilpasses dette og at uteoppholdsareal plasseres slik at de skjermes. I reguleringsbestemmelsene er det henvist til støykrav både i anleggsfasen og støykrav på lek- og uteoppholdsareal.
------------------------------------	---	---	--	---

Planforslaget berører i liten grad forhold forbundet med risiko og sårbarhet som ikke kan hensyntas med avbøtende tiltak. Forslag til tiltak er kommentert i kolonnen kilde/kommentar/tiltak og fulgt opp gjennom planbeskrivelse og bestemmelser.

Det må i den videre behandlingen av saken (byggesak) vises til gode løsninger for at påkjenningen av vind og nedbør holder seg på et aktuelt nivå. Dette bør gjøres gjennom analyser når prosjektering av tiltaket er komplett, slik at man oppnår tilfredsstillende resultater. Rådmannen har foreløpig ingen ytterligere kommentar til ROS-analysen.

Rådmannens konklusjon

Planforslaget har vært til behandling hos administrasjonen i kommunen og det er rådmannens vurdering at planforslaget innehar gode kvaliteter og som ivaretar de føringer som planen skal ivareta.

Hensikten med planen er å videreutvikle Siholmen med boliger, næringslokaler og annen infrastruktur. Planen tar sikte på høy konsentrasjon og utnyttelse av arealer, sett i sammenheng med andre prosjekter på Frøya.

Viktige momenter og sårbare områder innenfor planforslaget planavgrensning anses som godt ivare tatt gjennom arbeidet med planbeskrivelse, planbestemmelser og ROS-analyse.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget reguleringsplan Siholmen gnr. 23, bnr. 8 m.fl. (planid: 5014201902) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/1929

Arkiv: GNR 57/37

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet/Planutvalget

GNR 57 BNR 37 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 & KPA PKT. 4.5.1 - FLYTEBRYGGE - DRAGSNES

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir ikke dispensasjon som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt jfr. § 19-2

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Plantegning naust flytebrygge
3. Plantegning reguleringsplan
4. Profiltegning
5. Søknad om tiltak

Saksopplysninger:

Egil Orseth ønsker å føre opp tiltak i strandsonen og i sjøen. Detaljert vil dette bestå av en gangbro på ca. 15 meter lengde og 1,8 meter bredde. Gangbroen vil knytte seg til flytebrygge på 6x2,5 meter. Tiltaket vil erstatte den flytebryggen som er på eiendommen i dag, som kan sees på kartet over.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

	Merknad	Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen 09.12.2019	Innledningsvis ønsker vi å råde kommunen til å følge intensjonen i kommuneplan om å samle denne type anlegg til felles småbåtanlegg. Tiltaket er veldig omfattende og vil gi et helt annet inntrykk av anlegget rundt naustet/sjøhuset	Tatt til etterretning

	enn hva som er tilfelle i dag. Tiltaket vil med sitt store omfang bidra til økt privatisering av området, og vil begrense allmennhetens tilgang til strandsonen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal byggeforbudet i strandsonen i Frøya kommune praktiseres strengt. En tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden. I reguleringsplanen er det satt av areal til naust, og tiltaket ligger i ett av disse arealene. Søker hevder, med henvisning til reguleringsplanens pkt. 4.8, at hver hyttetomt har rett til sjøhus/båtplass. Søker mener videre at det etter dagens standard er ensbetydende med flytebrygge. Så langt vi kan se er naust kun nevnt i § 2 og vi kan ikke se at noen av paragrafene har underpunkter – dvs. punkt 4.8 finnes ikke. Om reguleringsplanen hadde inneholdt et slikt punkt hadde det likevel ikke vært ensbetydende med at hver hytte har rett på egen flytebrygge. I henhold til «Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune» (2011), ønsker kommunen flere felles småbåtanlegg. Kommuneplanen inneholder vel 63 småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø. Med bakgrunn i dette er Fylkesmannens faglige råd at det ikke blir gitt dispensasjon til tiltaket.	
--	---	--

Fylkeskommunen 28.10.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 18.oktober 2019. Det søkes dispensasjon fra PBL § 1-8, samt dispensasjon fra FNAFF-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av flytebrygge med gangbro på eiendommen 57/1. Omsøkte tiltak kommer i tilknytning til felles naust for eiendommene 57/31 og 37. Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen). Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis. Selv om små flytebrygger kan fortone seg som relativt beskjedne inngrep i strandsonen, vil mange enkeltflytebrygger samlet sett medføre betydelige inngrep i strandsonen og dermed medvirke til å undergrave strandsonevernet. Ved samlokalisering av kai- og flytebryggeanlegg vil det redusere antall inngrep i strandsonen og resultere i mindre privatisering av strandsonen. Området framstår som privatisert, og vil etter våre vurderinger ikke endre dagens situasjon vesentlig. Rent generelt vil vi oppfordre kommunen om å stille krav til at flytebrygger skal dekke behovet for flere i nærliggende område. Ut over dette har vi ikke merknader til omsøkte tiltak.	Tatt til orientering
--------------------------------------	---	-----------------------------

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Det ønskes en mer estetisk og enhetlig løsning med gangbro og flytebrygge som en intrigert del av sjøhusanlegget, hvor det vektlegges bruk av materialer og konstruksjon som vil gi et mer solid og varig inntrykk enn dagens kai som må rivet.

Søker mener tiltaket ligger innenfor planens hensyn når det kommer til ferdsel og friluft. Flytebryggen vil bli et aktivum for de som er glad i friluftsliv på sjøen.

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

Rettslig utgangspunkt:

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Det er i kommunens arealer avsatt spesifikke områder der det tillattes tiltak. For areal i sjøen for omsøkte tiltak er det kun tillatt med tiltak tilknyttet akvakultur. Bestemmelsenes formål er å hindre

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

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

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

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

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

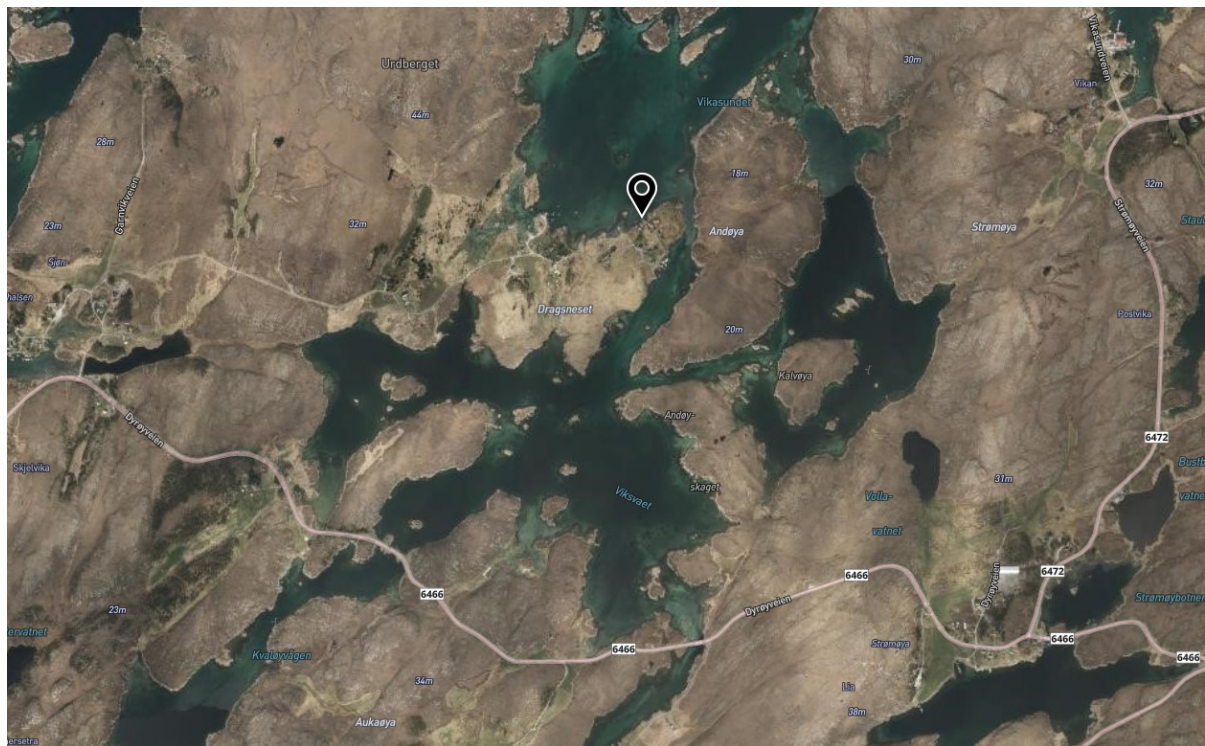
enkeltvis tiltak langs sjøen og tiltak som bidrar til privatisering.

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Områdene på land er regulert, mens områdene i sjø inngår i kommuneplanens arealdel (KPA) Det er KPAs kombinasjonsformål i sjø det søkes dispensasjon fra. Planformålet FNAFF er kombinasjonsformål for ferdsel, fiske, akvakultur, natur i sjø. Tiltaket vil ligge i brytingspunktet mellom reguleringsplan og kommuneplan, der eiendomsgrensen og kystkonturen er inntegnet. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket derfor også kommer i konflikt med byggeforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8. En tillatelse fordrer derfor dispensasjon fra byggeforbudet jfr. § 1-8.



Fylkesmannen skriver i sin vurdering følgende:

«Tiltaket er veldig omfattende og vil gi et helt annet inntrykk av anlegget rundt naustet/sjøhuset enn hva som er tilfelle i dag. Tiltaket vil med sitt store omfang bidra til økt privatisering av området, og vil begrense allmennhetens tilgang til strandsonen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal byggeforbudet i strandsonen i Frøya kommune praktiseres strengt. En tillatelse til dette tiltaket vil kunne føre til presedens der en vil kunne forvente å få flere liknende søknader i fremtiden.

I reguleringsplanen er det satt av areal til naust, og tiltaket ligger i ett av disse arealene. Søker hevder, med henvisning til reguleringsplanens pkt. 4.8, at hver hyttetomt har rett til sjøhus/båtplass. Søker mener videre at det etter dagens standard er ensbetydende med flytebrygge. Så langt vi kan se er naust kun nevnt i § 2 og vi kan ikke se at noen av paragrafene har underpunkter – dvs. punkt 4.8

finnes ikke. Om reguleringsplanen hadde inneholdt et slikt punkt hadde det likevel ikke vært ensbetydende med at hver hytte har rett på egen flytebrygge.

I henhold til «Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune» (2011), ønsker kommunen flere felles småbåtanlegg. Kommuneplanen inneholder vel 63 småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø.»

Rådmannen i Frøya kommune er enig i Fylkesmannens vurdering i denne saken. Tiltaket vil bidra til økt privatisering i strandsonen og er ikke i tråd med de Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø og vassdrag. På denne måten er ikke tiltaket i tråd med kommuneplanens intensjon om å samlokalisere tiltak for å hindre spredt nedbygging av strandsonen. Det er videre enn viss fare for at saken vil skape presedens for lignende saker i fremtiden.

Rådmannen ber om at søker ser til områder i kommuneplanens arealdel der det er avsatt areal til omsøkt tiltak.

På grunnlag av vurderingen ovenfor konkluderer rådmannen med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Da vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative er det ikke grunnlag for å vurdere en vekting av fordeler og ulemper ved tiltaket.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra kravet om regulering som. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/2276

Arkiv: GNR 9/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet/Planutvalget

GNR 9 BNR 1, 106 OG 163 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV SMÅBÅTANLEGG - HAMARVIK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

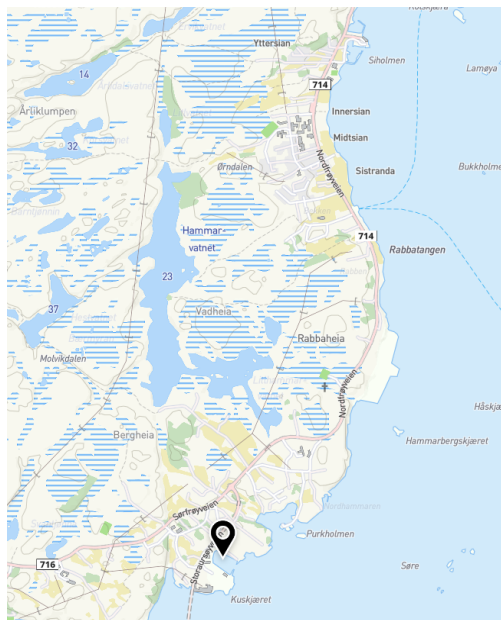
1. Formannskapet gir dispensasjon fra reguleringsplanen Hamarvik (planid: 1620200912), «Trafikkområde i sjø», for utvidelse av eksisterende småbåtanlegg i Hammarvikbukta.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, eller innstilles i mer enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket.
4. Tiltaket må ikke være til hindre for båttrafikk til industriområdet.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Uttalelse fylkesmannen
4. Uttalelse fylkeskommunen

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra Kystplan AS som bistår i Hamarvik båtforening i søknadsprosessen ifb med utvidelse av småbåthavna. Søknaden ble mottatt 25.09.2019 og det søkes dispensasjon fra planformålet «Trafikkområde i sjø og vassdrag» i reguleringsplanen for Hamarvik (planid: 1920200912)



Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

	Merknad	Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen 18.12.2019	Det søkes om utvidelse av eksisterende småbåthavn. Utvidelser er generelt bedre enn etablering av nye flytebrygger utenfor allerede berørte områder. Inne i havneområdet er det registrert flere rødlistete fuglearter. Disse fuglene bruker området hovedsakelig til næringssøk. Det er andre faktorer enn menneskelig forstyrrelse som påvirker disse fugleartene, og en utvidelse av småbåthavnen vil sannsynligvis ha liten negativ effekt på bestandsutviklingen til de rødlistete artene. På bakgrunn av dette har vi ingen merknad til at det blir gitt tillatelse til tiltaket slik det er omsøkt.	Tatt til etterretning
Fylkeskommunen 18.12.2019	Vi viser til deres oversendelse datert 04.12.2019 vedr søknad om dispensasjon fra planformålet «Trafikkområde i sjø og vassdrag» for utvidelse av båtplasser i eksisterende båthavn i Hamarvik – 9/1 m fl i Frøya kommune. Fylkeskommunen er positive til at	Tatt til orientering

	man samler inngrep gjennom fortetting av eksisterende småbåtanlegg, og unngår enkelttiltak i strandsonen. Vi forutsetter at utvidelsen ikke hindrer tilgjengelighet for næringsvirksomheten i området. Ut fra de interesser fylkeskommunen skal ivareta, har vi ingen andre merknader til omsøkte tiltak.	
--	--	--

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i saken

Søkers begrunnelse:

Bakgrunner for søknaden er at kapasiteten på flytebryggene er sprengt og det er stort behov for flere båtplasser i området. Det er flere ledige boligtomter i området, og behovet for båtplasser kan komme til å øke med utvikling i området.

Hensynet som planen er ment å ivareta er båttrafikken til og fra naust/sjøhus og ikke minst industrianlegg i området.

Med utvidelse av flytebryggene som omsøkt har man vurdert at fremkommeligheten i havna ikke vil bli vesentlig redusert. Dette beror på dybdeforholdene i bukta og gjenstående bredde. Innløpet i bukta vil fortsatt være smalere enn avstanden mellom utvidet flytebrygge og andre siden av bukta.

Med dette anføres at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av tiltaket, bortsett fra observasjoner av teist og skjærpipelerke. Se vurdering av dette under ROS-vurderingen.

Det vurderes som positivt at tiltaket ikke medfører obstruksjon av eksisterende ferdsel i bukta, og at noe av den store etterspørselen etter båtplasser i kommunen kan dekkes ved omsøkte tiltak.

Det anses som en fordel at eksisterende anlegg utvides i stedet for at nye anlegg etableres.

Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

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

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Reguleringsplanen for Hamarvik (planid: 1620200912) har i havnen arealformål i sjø som er regulert til «Trafikkområde i sjø (TIK)»

Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre ferdsel til og fra industriområdet på sjø, og annen virksomhet som har interesse i transport på sjø i dette området. Planområdet tillater ikke tiltak.

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

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

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

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

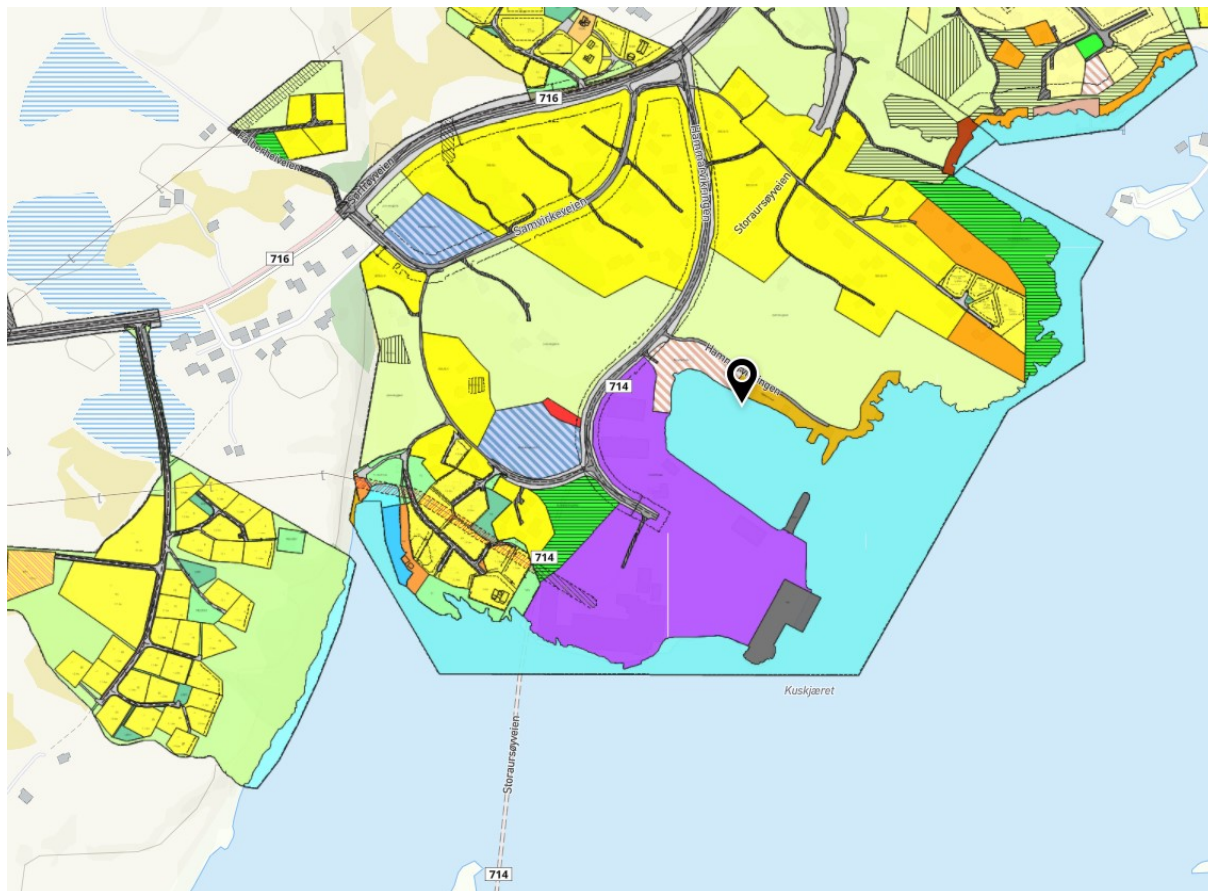
Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Det er ikke tillatt med tiltak i området der det omsøkes utvidelse. Det er i dag allerede godkjent og etablert en småbåthavn. Meste av trafikken i havna er i dag fritidsbruk, med noen unntak.



Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til hindre trafikken i sjø.

Videre er det en fordel at man utvider allerede eksisterende småbåthavn framfor å ta i bruk nye områder. Dette er i tråd med kommuneplanens intensjon om samlokalisering av tiltak lang sjøen.

Det er i området registrert arter av forvaltningsinteresse. Rådmannen støtter seg på fylkesmannens vurdering om at *«disse fuglene bruker området hovedsakelig til næringssøk. Det er andre faktorer enn menneskelig forstyrrelser som påvirker disse fugleartene, og en utvidelse av småbåthavnen vil sannsynligvis ha liten negativ effekt på bestandsutviklingen til de rødlistete artene»*.

På bakgrunn av overnevnte har rådmannen vurdert saken slik at vilkårene jfr. pbl. § 19-2 er oppfylt: Bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å utvide småbåthavna er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/2434

Arkiv: GNR 26/28

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

GNR 26 BNR 28 SØKNAD OM DISPENSASJON LNF OG PBL § 1-8 FRADELING - UTTIAN

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir ikke dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og § 1-8 i PBL som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 19-1 jfr. § 19-2. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt.
3. Søknad om tiltak jfr. PBL § 20-4, datert 16.10.2019 avslås med hjemmel i PBL § 20-1 jfr. §§ 20-2 og 20-4, da tiltaket fordrer dispensasjon.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Kart

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra LNF-område i KPA og pbl. § 1-8 for fradeling av ny grunneiendom i et område som er registrert med dyrkbar jord, og som ligger i 100-metersonen mot sjø.

Tiltaket er fradeling av ny eiendom på gnr. 26, bnr. 28.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.

Søkers begrunnelse:

- Arealet er ikke tilstrekkelig til å starte opp gårdsdrift. Det er ikke driftsbygninger på eiendommen.
- Allmennhetens anvendelse av området vil ikke bli berørt.
- De samfunnsmessige fordelene er klart større enn ulempene ved gjennomføring av tiltaket.
- Formålet bes bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, fordelene er større enn ulempene.

Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Rådmannen starter sin vurdering i saken med å vurdere hvorvidt hensynet bak LNF-bestemmelsen i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt eller ei.

Som redegjort tidligere i saksfremlegget ligger hensynet bak bestemmelsen ved å bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Videre tillates det ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

Det ble 13.01.2020 foretatt en befaring på stedet. Befaringen ble foretatt av saksbehandler i saken og jordbrukssjefen i kommunen.



Konklusjonen etter befaringen er at området består av jord av god kvalitet som egner seg til dyrking eller beite. Det er også rådmannens vurdering at området kan anvendes til beite uten å gjøre store tiltak. Det anbefales derfor sterkt at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Tiltaket vil medføre at områder som er registrert som innmarksbeite og fulldyrkajord i AR5 blir oppstykket i flere grunneiendommer, dette finner rådmannen som veldig uheldig.

Nasjonalt er det et sterkt fokus på å hindre nedbygging og oppstykking av jord som er av en slik kvalitet at den kan nyttiggjøres, eller at den kan nyttiggjøres ved opparbeidelse eller sette i stand jord som har blitt dyrket eller brukt til beite tidligere. Sammenlignet med andre landsdeler kommer Trøndelag uheldig ut når det gjelder å klare å holde dyrkamarka i hevd.

Det hevdes i søknaden at sentrale styresmakter har gitt instruks om at det i distriktene er ansett som viktig at man tilrettelegger for bosetting. Rådmannen viser til M-1/2013 (01.06.2013), side 4-5: *«Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av denne nasjonale politikken. Ved behandlingen av søknader som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen kan som følge av lovendringen ikke godkjenne en søknad om fradeling uten at det er gitt samtykke til omdisponering dersom søknad om deling gjelder et formål som innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 12 annet ledd. Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.»* og side 9: *«Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken. I Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords sies det blant annet: "Jordbruket er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, den dyrka og dyrkbare marka og beiteressursene i inn- og utmark. Den globale matsituasjonen er også et viktig bakteppe når vi skal vurdere matproduksjonen i Norge. Kornarealene, og spesielt matkornarealene, er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealet.»*

Selv om det skal tas hensyn til tilrettelegging av bosetting i distriktene er ikke dette synonymt med at man har adgang til å gi tillatelse til deling av jordbruksareal. Dette må i så måte veies opp mot de samfunnsøkonomiske og samfunnsmessige fordelene en fradeling vil gi, opp imot de fordelene det å drive dyrkamarka vil gi.

Videre vises det til Ot.prp.nr.72 (1993–1994) Om lov om jord (jordlova) m.m. (1994) side 84: «Etter framlegget til andre ledd kan samtykke til fradeling berre givast dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi.

Når det gjeld samfunnsinteresser må desse vegast opp mot bruket sin driftsøkonomi som og er ein samfunnsinteresse. Det kan berre givast samtykke til deling dersom det gjeld samfunnsinteresser av stor vekt. Utviding av ei skuletomt kan til dømes vera så viktig at det vert gitt samtykke til deling sjøl om dette fører til vesentleg reduksjon av næringsgrunnlaget for eit bruk. Ved vurdering av om samtykke skal givast dersom deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi, må det leggjast avgjerande vekt på eigedomen si drift i framtida. Kva som vil vera privatøkonomisk lønnsamt for eigaren i øyeblikket har ikkje særleg vekt. Det må hindrast at deling av eigedomen fører til at inntektsmoglegheitene for bruket vert forringa. Det inneber at det og må hindrast at areal som kan gi inntekter i framtida vert delt frå eigedomen. Det gjeld til dømes areal som kan nyttast i turistsamanheng eller anna attåttnæring.

Det må og hindrast at kårbygning og andre bygninger som er nødvendige for drift av eigedomen vert delt frå. Ved avgjerda av om det skal givast samtykke til fradeling skal det etter framlegget til andre ledd andre punktum mellom anna takast omsyn til om deling kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette er ei lovfesting av ein langvarig forvaltningspraksis som Høgsterett har slutta seg til. Det må takast omsyn ikkje berre til dei drifts- eller miljømessige ulemper ei fradeling vil ha for eigedomen som deles. Det må og takast omsyn til dei drifts- eller miljømessige ulemper som landbruket i området vert påført. For at ein skal kunne ta omsyn til drifts- og miljømessige ulemper må ulempene vera konkret påreknelege og ha ein viss styrke og eit visst omfang. Etter framlegget skal det «mellom anna» takast omsyn til dei nemnde momenta. Det kan følgjeleg takast omsyn til andre moment dersom desse momenta er i samsvar med dei føremål lova skal fremme. Det inneber til dømes at det kan takast omsyn til planar for arealbruken som enno ikkje er godkjente, jf andre ledd tredje punktum. Vidare skal det etter tredje ledd tredje punktum takast omsyn til godkjente planar som ligg føre om arealbruken etter plan- og bygningslova. At det føreligg ein plan for arealbruken er i seg sjøl eit moment av stor vekt mot at arealet skal nyttast til andre føremål. Dette har særleg vekt i tettstadnære områder. I desse områda må ein kome bort frå tilfeldig fradeling og infiltrasjon i landbruksområda. Utbygging her bør i hovudsak skje etter plan- og bygningslova. Det skal takast omsyn til kulturlandskapet. Om dette viser departementet til merknadene til § 1 i utkastet. Fjerde ledd gjeld virkeområdet for delingsforbodet. Det gjeld utan omsyn til at ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ein ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining. Etter gjeldande lov krevst det at registernemningane skal ha vore på same eigarhand i minst 5 år. Denne endringa er nærare omhandla i dei allmenne merknadene i avsnitt 5.2.5. Personlege sameigedelar vert rekna som ein del av eigedomen. Denne føresegna er ny. Departementet meiner at det er viktig at personlege sameigedelar som kan utgjera ein viktig del av næringsgrunnlaget ikkje kan delast frå utan samtykke. Endringa i jordlova fører ikkje til nokon endring av forbodet mot deling i sameigelova § 10 andre ledd eller servituttillova § 9 andre ledd. Femte ledd gjer unntak frå delingsforbodet når særskilt registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen. Desse reglane er i samsvar med det som no gjeld. Etter framlegget til sjette ledd fell samtykke til deling bort dersom deling ikkje er rekvirert innan 3 år etter at samtykke til deling er gitt. Tidsfristen er i samsvar med det som gjeld

etter § 63 nr. 4 i plan- og bygningslova. Deling må rekvirerast hos kommunen si oppmålingsmyndigheit eller jordskifteretten.»

Det er på Uttian avsatt flere områder til boligbebyggelse gjennom KPA og reguleringer. Det er derfor ikke mangel på områder til boligbebyggelse i dette området. Rådmannen mener derfor at søkers argument derfor ikke kan være tungtveiende når det gjelder å tilrettelegge for bebyggelse i distriktene. Eiendommens område grenser også til reguleringsplanen for Uttian gnr. 26, bnr. 2 (planid: 1620200406) og ligger i svært nærhet til reguleringsplanen Del av Uttian gnr. 26 bnr, 2 (planid: 1620201409) der det er regulert til boligbebyggelse. Videre er det andre områder som er avsatt til bruk for spredt boligbebyggelse og områder til konsentrert boligbebyggelse i KPA.

En deling vil av Rådmannens vurdering ikke gi noen samfunnsmessige- og økonomiske fordeler. Fordeler tilknyttet privatøkonomiske fordeler tilknyttet deling, eller andre momenter tilknyttet personlige fordeler skal som hovedregel ikke være tungtveiende i behandling av dispensasjonssaker. Det er også en fare for at en dispensasjon vil gi presedens for lignende saker i fremtiden.

Rådmannen ber søker om å se til ledige boligområder i kommuneplanens arealdel, eller i vedtatt reguleringsplan.

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ved å gi dispensasjon i et tilfelle som dette. Det må i denne sammenheng presiseres at bygge- og deleforbudet i LNF-områdene i kommuneplanens arealdel skal håndheves strengt.

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

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

Konklusjon

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thomas Sandvik	Arkiv: 200
Arkivsaksnr.: 20/33	

Saken skal behandles i følgende utvalg:
Formannskapet
Kommunestyret

HØRING - SKATTLEGGING AV HAVBRUKSVIRKSOMHET

Forslag til vedtak:

Frøya kommune støtter mindretallets forslag i utvalget:

«Dagens modell for grunnrentebeskatning gjennom auksjoner av ny produksjonskapasitet bør videreføres. Dersom veksten i havbruksnæringen avtar, og proveny fra tildeling av ny kapasitet ikke gir forutsigbare og stabile inntekter til vertskommunene, mener mindretallet at det må vurderes om Havbruksfondet også skal tilføres et proveny gjennom en moderat produksjonsavgift».

Vedlegg:

Skattelegging av havbruksvirksomhet – utredning fra utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon

Saksopplysninger:

Ved kongelig resolusjon 7. september 2018 ble det oppnevnt et partssammensatt utvalg for å vurdere beskatningen av havbruk. Utvalget leverte sin utredning 4. november 2019. Denne er vedlagt saken.

Frist for å sende inn høringssvar er 4. februar 2020

(Proveny = utbytte. Uttrykket brukes nå om nettoutbringenene ved salg av verdipapirer, tidligere også når det gjaldt statsinntekter og inntekter av spesielle forretningstransaksjoner)

Vurdering:

Dette er et utfordrende problemstilling for Frøya kommune. Frøya kommune er en av Norges største oppdrettskommuner, og denne saken kan ha stor påvirkning på kommunen.

Rådmann støtter mindretallets forslag i utvalget. Dette sier at dagens ordning ved at veksten i næringen og provenyet fra dette blir lagt inn i Havbruksfondet, som igjen blir fordelt til havbrukskommunene. Dette sikrer at mesteparten av provenyet vil komme kommunene til god, og er utenom den ordinære tildelingen av midler til kommunene.

Ved en eventuell innføring av grunnrenteskatt, vil ikke mekanismene for direkte tildeling til havbrukskommunene være like sikker. Rådmannen støtter derfor også mindretallets uttalelse om dette:

Mindretallet vil advare mot en løsning hvor statens andel av inntektene økes på bekostning av havbrukskommunene. Dette vil redusere havbrukskommunenes insentiver til å legge til rette for næringen og begrense havbruksnæringen, og nasjonale interesser på en uheldig måte.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Arne Strømøy
Arkivsaksnr.: 20/88

Arkiv: 233

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

SPILLEMIDLER 2020 - PRIORITERINGER

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar følgende prioriteringer av innkomne spillemiddelsøknader:

Ordinære anlegg:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Sistranda Stadion – storhall | gjentatt |
| 2. Sistranda Stadion – garderober | fornyett |
| 3. Sistranda Stadion – sosiale rom | fornyett |
| 4. Frøya Flerbrukshall – skillevegger | fornyett |

Saksopplysninger:

Søknadene er levert elektronisk til Frøya kommune som saksbehandler disse og videresender dem til Trøndelag fylkeskommune. Det er fylket som foretar den endelige prioriteringen for hele fylket etter fastsatte kriterier og sentrale føringer.

Frøya kommune har i år mottatt 4 søknader.

Rådmannens forslag til prioritering er i tråd med prioriteringene for 2019 da alle søknadene har vært fremmet tidligere. Rekkefølgen er heller ikke så viktig da Frøya kommune står som byggherre og søker for alle anleggene. Den rekkefølgen som foreslås ble godkjent av Frøya Idrettsråd i 2019. Leder i idrettsrådet er kontaktet og stiller seg bak forslaget.

Når det gjelder nærmiljøanlegg er det ingen søknader i 2020.

Alle prosjektene det søkes om er innarbeidet i «Helhetlig plan for fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv og anleggsutvikling» i Frøya kommune.

Vurdering:

Alle søknadene er levert av samme byggherre, Frøya kommune så rekkefølgen har ikke så stor betydning. Når det gjelder Frøya Storhall har vi mottatt delutbetalinger både i 2018 og 2019, her gjenstår kr. 4 363 000 av godkjent tilskudd på kr. 8 000 000.

De øvrige søknadene er også godkjent, manglende utbetaling skyldes restanser i fylkeskommunen på grunn av at totalt søknadsbeløp langt overskrider årlige tildelinger. Godkjente beløp som ikke er utbetalt er kr. 1 200 000 på sosiale rom, kr. 400 000 på garderobe og kr. 112 000 på skillevegger. Dette betyr at Frøya kommune har et utestående beløp på kr. 6 075 000.

I 2019 mottok vi i tillegg til delutbetaling på Frøya Storhall siste delutbetaling for Frøya klatrehall, hvor vi har mottatt totalt kr. 2 500 000 i spillemidler.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Arne Strømøy
Arkivsaksnr.: 20/89

Arkiv: D11

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

SPILLEMIDLER - ANLEGGSLISTE 2020 - 2022

Forslag til vedtak:

Frøya kommune godkjenner uprioritert anleggsliste 2020 – 2022 som vedlegg til Handlingsplan for fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv og anleggsutvikling i Frøya kommune.

Vedlegg:

Anleggsliste 2020-2022

Saksopplysninger:

For å kunne søke spillemidler for hus, anlegg og aktivitetsfremmende tiltak skal kommunen ha en godkjent kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet med tilhørende handlingsplan. Det gjøres oppmerksom på at godkjent handlingsplan ikke bekrefter kommunal delfinansiering.

Handlingsplana eller «anleggslista» til kommunedelplanen skal rulleres hvert år. Her må alle anlegg det planlegges søknad om spillemidler på være med. Planen må behandles politisk.

Frøya kommune må vedta en liste hvor planlagte anlegg står oppført for å kunne forberede en søknadsprosess. Listen inneholder også anlegg der kommunen har fått informasjon om og som er under planlegging.

Noen anlegg på listen har vi allerede fått godkjent spillemidler for, men som ikke er realisert. Dette gjelder blant annet skateanlegg og bevegelsesanlegg ved Sistranda skole som var planlagt der gammelskolen ligger. Vi har frist til juni 2020 med å realisere disse anleggene om spillemidlene skal beholdes.

Andre anlegg på listen er ferdigstilt, men disse står fortsatt på lista da alle tildelte midler ikke er innvilget, derfor må søknadene fremmes på nytt. Dette gjelder Frøya Storhall, garderober, sosiale rom og skillevegger i Frøyahallen.

Vurdering:

For å sikre rettighetene til å kunne søke spillemidler anbefaler rådmannen at «anleggsliste 2020 - 2022» vedtas. Handlingsplan for idrett, friluftsliv og anleggsutvikling skal for øvrig revideres i forbindelse med revidering av Kulturplan våren 2020.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 20/82

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

RÅDMANNS ORIENTERING

Saksprotokoll – Sitkagran

Samlet saksfremstilling – bestilling av skogtakst

Skogbruksplan

Tilsagnsbrev

Kart

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 20/81

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

ORDFØRERS ORIENTERING