

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 10.04.2014	Kl. 09.00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
33/14	14/400 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.03.14
34/14	12/119 SKARPNESET INDUSTRIOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING
35/14	10/1099 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL BYGGING AV GRILLHYTTE
36/14	14/241 GNR 8 BNR.8 DISPENSASJONBN FRA KOMMUNEPLANAS AREALDEL, FRADELING AV TILLEGGSAREAL FOR GARASJE TIL FRITIDSBOLIG
37/14	14/390 GNR 28 BNR 128 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN DYRVIK BOLIGOMRÅDE
38/14	14/402 ORIENTERINGER

Sistranda, 04.04.14

Heidi Glørstad Nielsen
Leder

Harriet Strand
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

Det bes om at spørsmål som ønskes besvart under møtet må være overlevert ordfører/leder med kopi til politisk sekretariat senest 1 uke før møtet, fortrinnsvis på e-post. Dette med bakgrunn i en mer effektiv møteavvikling.

Ap og Høyre har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom teknisk.
Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom B

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 14/400	Sak nr: 33/14
Saksbehandler: Harriet Strand	Arkivkode: 039	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
33/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.03.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.03.14 godkjennes som fremlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 20.03.14

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 12/119	Sak nr: 34/14
Saksbehandler: Silje Meslo Lien	Arkivkode: L12	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
34/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014
/	Kommunestyret	

SKARPNESET INDUSTRIOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING

Innstilling:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Skarpneset Industriområde med bestemmelser revidert 05.02.14, plankart revidert 05.02.14 og planbeskrivelse. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 05.02.2014
2. Planbestemmelser, revidert 05.02.2014
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.10.2013
4. Notat fra Rambøll om gjennomførte planendringer, datert 31.01.2014
5. Merknader fra Ellen Hallarskag, mottatt 31.03.2014
6. Merknader fra Morten Sagmo og Kristian Hallarskag, datert 30.03.2014

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Skarpneset industriområde ble 24.06.2013 vedtatt av kommunestyret, med det forbehold om at det ikke kom inn merknader fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Det kom i ettertid inn merknader fra Fylkesmannen og saken må behandles på nytt. I første omgang var Fylkesmannen skeptisk til at det i det hele tatt ble åpnet et nytt område for næring i kommunen. Frøya kommune svarte i brev av 06.06.13 at Frøya har de siste 6 årene vært på etterskudd med næringsarealer, og ville med Skarpneset komme i forkant av utviklingen. Fylkesmannen var enig i kommunens vurdering men kom med to vilkår til egengodkjenning. De gikk i korte trekk ut på at bekken fra Skarpnesvatnet må gjenskapes og ikke legges som vegggrøft slik som tidligere foreslått. Det ble også satt vilkår om at bestemmelsene skulle sikre at støy blir godt ivaretatt i anleggsfasen. I senere tid har det også kommet frem at det kan komme til å bli et behov for høyere bygghøyder enn det i dag er gitt tillatelse til i bestemmelsene.

Rambøll Norge AS har utarbeidet et forslag til endring av plankart og bestemmelser.

Vurdering:

Endringene som er gjennomført:

Utforming av bekk og området rundt:

På revidert plankart er det lagt inn en større LNFRN-sone rundt bekken fra Skarpnesvatnet med hensynssone bevaring naturmiljø over. Hensynssonen følges av bestemmelse som sikrer at ved flytting av bekken skal den reetableres på en slik måte at eksisterende økosystem og funksjoner som gytebekk gjenskapes best mulig. Det er utarbeidet et forslag til hvordan bekken kan gjenskapes sli at det legges til rette for gyting (se vedlegg).

Støy i anleggsfasen

Det er i bestemmelsene under § 9 Særregler for anleggsfasen, satt inn et punkt 9.3 som omfatter kravene i kap.4 i T-1442/2012 (begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet)

Bygghøyder

I opprinnelig planforslag ble det foreslått at bebyggelsen innenfor planområdet ikke skulle overstige tilliggende skjæring. Det er i ettertid avdekket behov for større høyde for at området skal kunne romme silotanker til fiskefôr. Disse har en høyde på mellom 40 og 50 meter og det er derfor behov for å øke maks høyde i bestemmelsene til planen. Bestemmelsenes punkt 4.1 er derfor endret til å sette en maksimal gesimshøyde på kote 50 moh (NN1954). I tillegg tillates det skorsteiner på inntil 80 meter over terrenget innenfor planområdet.

Siloene med fiskefôr må plasseres nært sjøkanten for å kunne laste fôret over på båt. Dette bryter med prinsippet om en nedtrapping fra skjæringene og ned til sjøkanten, men åpner for at en viktig sjøbasert næring kan etablere seg innenfor området.

Det er ikke bestemt hvilke bedrifter som skal etablere seg på Skarpneset, men det er av den grunn viktig å ha mulighetene åpne. En økning i tillatte byggehøyder gir ikke dramatiske endringer for området, men åpner opp for en bedre utnyttelse av næringsområdet.

I forbindelse med endringene ble de berørte naboene hørt. Følgende merknader kom inn:

Ellen Hallarskag

Kommer med innspill på vegne av sine to sønner. Ble fortvilet da de mottok «prospektet» og mener dette vil få en stor inngripen i deres liv. Eiendommen har vært bebodd siden slutten av 1800-tallet og stort sett tilhørt familien. De er derfor interessert i at skadeomfanget blir så lite som mulig.

Området er avsatt til et industriområde i kommuneplanen og naboene hadde mulighet til å komme med innspill under utarbeidelsen av denne. Det vil under behandlingen av byggesaken blitt tatt hensyn til at utformingen av byggene blir gjennomført minst mulig skjæmmende. Likevel vil det komme til å bli behov for høye bygninger som kan komme til syne fra naboeiendommene. At det blir gitt tillatelse til høye skorsteiner kan også være til fordel for naboene da dette er med på å hindre lukt i nabolaget.

Morten Sagmo og Kristian Hallarskag

Har innvendinger til høyde, lyssetting og heldøgnsdrift.

Også her kunne naboene kommet med innspill når kommuneplanen ble utarbeidet. Det har også vært både oppstartsvarsel og 2 tidligere behandlinger av saken hvor det har vært mulighet til å komme med innspill. Bygghøyden er planlagt ut i fra hva som kan være nødvendig for aktuelle næringsaktører. Det er ønskelig at de blir gjennomført så lave som mulig, men av ulike grunner kan det være behov for slike høyder. Når det gjelder lyssetting er dette noe som blir vurdert i byggesaken. Kommunen vet enda ikke hvilke aktører som vil komme til området og kan ikke si noe om driften.

På bakgrunn av ovennevnte endringer egengodkjenner Frøya kommune reguleringsplanen for Skarpneset industriområde. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 10/1099	Sak nr: 35/14
Saksbehandler: Silje Meslo Lien	Arkivkode: L12	Gradering:
Saken skal behandles i følgende utvalg:		
35/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL BYGGING AV GRILLHYTTE

Innstilling:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av omsøkte grillhytte på eiendommen 9/149.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak reguleringsplan for Hamarvik.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

Søknad med vedlegg, datert 25.01.14
Flyfoto
Utsnitt fra reguleringsplan for Hamarvik

Saksopplysninger:

Søker ønsker å oppføre en grillhytte på eiendommen 9/149 i Hamarvik.

Vurdering:

Grillhytten vil ligge i et område regulert til jordbruk i reguleringsplan for Hamarvik. Området ligger helt inntil et boligområde og nært et område regulert til forretning/kontor. Området regulert til jordbruk er i da asfaltert og benyttes av Coop Hamarvik, så det er praktisk sett ikke mulig å drive mer jordbruk der. Tiltaket vil for øvrig også havne innenfor byggegrense mot fylkesvei satt i reguleringsplanen.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket ligger i et område som allerede er bebyggt og som det ikke er mulighet for å drive landbruk på lenger.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen som ikke har merknader til tiltaket.

Søker har skissert en grillhytte på ca. 29 m². Det er i utgangspunktet uheldig å dispensere fra byggegrense mot vei, men på grunn av terrengforholdene her, samt at det er snakk om et mindre tiltak, ser ikke administrasjonen noen store negative konsekvenser av tiltaket. Det ser ikke ut til at grillhytta vil komme nærmere veien enn eksisterende garasje.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon til oppføring av omsøkte grillhytte på eiendommen 9/149. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak reguleringsplan for Hamarvik.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 14/241	Sak nr: 36/14
Saksbehandler: Silje Meslo Lien	Arkivkode: 144	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
36/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014

GNR 8 BNR.8 DISPENSASJONBN FRA KOMMUNEPLANAS AREALDEL, FRADELING AV TILLEGGSAREAL FOR GARASJE TIL FRITIDSBOLIG

Innstilling:

1. På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at det gis dispensasjon til fradeling av omsøkte tilleggsareal til eiendommen 8/229.
2. Det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen med hovedeiendommen under felles gnr og bnr 8/229.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 23.02.2014
2. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Søker ønsker å fradele et tilleggsareal fra eiendommen 8/8 til eiendommen 8/229 på Flatval.

Vurdering:

Eiendommen 8/229 er en fritidseiendom på ca. 1089 m². I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.3 er maksimal tomtestørrelse på tomt til fritidsbolig 800 m². Det søkes derfor om dispensasjon.

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

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

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

Søkers begrunnelse for fradelingen er at det er snakk om en fradeling slik at eieren av 8/229 får sin garasje på egen eiendom. Eierne av 8/8 ønsker å slippe at det ligger bygninger inne på deres eiendom som tilhører andre rettighetshavere.

Saken har ikke vært på høring hos sektormyndighetene da fradelingen ikke berører deres interesser.

Tomten er allerede overskredet hva som i utgangspunktet er lovlig for en fritidsboligtomt. Tilleggsarealet er gjort såpass lite som mulig og kun for å få eksisterende garasje på sin eiendom. Administrasjonen vurderer det slik at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at det gis dispensasjon til fradeling av omsøkte tilleggsareal til eiendommen 8/229. Det forutsettes at parsellen får samme gnr og bnr som 8/8. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 14/390	Sak nr: 37/14
Saksbehandler: Anders Saksvik	Arkivkode: GNR 28/128	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
37/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014

GNR 28 BNR 128 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN DYRVIK BOLIGOMRÅDE

Innstilling:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av bolig på eiendommen 28/128 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak planen.

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Dispensasjonssøknad med relevante tegninger, mottatt 03.04.2014
 Vedlegg 2: Reguleringsplankart for Dyrvik boligfelt
 Vedlegg 3: Utdrag fra bestemmelser for reguleringsplanen Dyrvik boligfelt
 Vedlegg 4: Dispensasjonsvedtak fra på 28/129 og 28/131 fra 2009 og 2014.

Saksopplysninger:

Ansvarelig søker Frode Riiber søker om dispensasjon fra bestemmelsene 2.1.3, 2.3.1 og 2.3.2 i reguleringsplanen Dyrvik boligområde.

I bestemmelsen står det følgende:

2.1.3 «Boliger tillates oppført i 2 etasjer inkludert eventuell sokkel. Tillatt bebygd areal er 30% BYA. Areal av balkonger og lignende er ikke inkludert i BYA.»

Det søkes dispensasjon fra den delen av bestemmelsen som omfatter antall etasjer.

2.3.1 «Maksimum gesimshøyde over planert terreng skal være 6 meter.»

Dette nevnes ikke som et eget punkt i søknaden om dispensasjon, men kommer naturlig inn når det søkes om oppføring av bolig i 3 etasjer.

2.3.2 «Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med største tillatte takvinkel 33 grader med møneretning som vist på plankartet.»

Det søkes dispensasjon fra hele bestemmelsen.

Søknaden tas opp til behandling i Hovedutvalget for forvaltning da den er i strid med reguleringsbestemmelsene for Dyrvik boligområde.

Det ble i 2009 og 2014 gitt dispensasjon fra bestemmelsen angående møneretning i på eiendommene 28/129 og 28/131.

Vurdering:

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

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

Tiltaket det søkes om er regulert i reguleringsplan for Dyrvik boligområde. Boligen vil komme innenfor det avsatte området for boliger med tilhørende anlegg, men det kreves dispensasjon fordi boligen bryter med bestemmelsene i reguleringsplanen.

I bestemmelsene fastsettes det at bygninger innenfor planområdet skal ha saltak og i reguleringsplankartet er alle hus inntegnet med møneretning øst/vest. Søker ønsker å oppføre bolig med flatt tak på eiendommen 28/128 og dermed vil ikke denne ha noen framtrædende møneretning. Søker begrunner det omsøkte tiltaket med at det er gitt dispensasjoner for takvinkel og møneretning for flere andre boliger i Dyrvik Boligområde.

Kommunens administrasjon er av den oppfatning at det prinsipielle med å følge en bestemt møneretning kan gi et bedre helhetsinntrykk av et boligfelt. Det er imidlertid gitt dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om endring av møneretning i samme boligfelt tidligere, dette på eiendommen 28/129 og 28/131. Også husene på eiendommene 28/127 og 28/130 avviker noe fra den møneretningen som er fastsatt i planen. På eiendommen 28/129 er det også gitt dispensasjon for avvik fra takform.

I bestemmelsene fastsettes det at boliger tillates oppført i 2 etasjer. Søker ønsker å oppføre bolig med 3 etasjer. Søker begrunner omsøkte tiltak med at boligen vil oppleves som en 2 etasjes bygning fra planert terreng mot atkomstveg. Første etasje (sokkelen) legges ned i terrenget og blir hovedsakelig synlig fra RV 714 og delvis fra nærmeste nabotomter i begrenset omfang.

Kommunens administrasjon er av den oppfatning at av hensyn til eiendommens naturlige utforming vil det ikke være uhensiktsmessig å oppføre boligen som omsøkt. For helhetsinntrykket for boligfeltet vil det hovedsakelig framstå som om boligen er oppført i 2 etasjer.

I bestemmelsene fastsettes det at maksimum gesimshøyde over planert terreng skal være 6 meter. Søker ønsker å oppføre bolig med en høyde på 9,464 meter fra planert terreng ved første etasje (sokkel).

Med tanke på tomtens utforming og søkers ønske om å oppføre bolig i 3 etasjer er det administrasjonens oppfatning at en økning i boligens høyde i den grad det er omsøkt ikke blir vesentlig fremtrædende i terrenget sett fra boligområdet.

I vurdering av dispensasjonssaken fra 2009 på eiendommen 28/129 ble det skrevet følgende:
«Gjeldene reguleringsplan er av nyere dato fra 2007 og det vil normalt bety en restriktiv holdning til dispensasjoner fra plan og bestemmelser. Planen er svært skjematisk opptegnet med hensyn til husplasseringer og har rigide og konkrete bestemmelser. Det vil være naturlig at ulike byggherrer i området vil kunne komme til å velge hus med betydelige ulikheter i husutforming i både en og to etasjer. På denne bakgrunn er det vurdert om den aktuelle hustype vil komme til å bryte dramatisk med antatt fremtidig bebyggelse på øvrige tomter».....«De enkelte tomter vil ha varierende kvaliteter mht. bl. a. topografi og utsikt. Det vil derfor være naturlig å anta at også andre tomtekjøpere kan ha ønsker om justeringer av husplassering i forhold til det som er vist på plankartet».

I vurderingen av ovennevnte dispensasjonssak er det lagt vekt på at tomteforhold og hustype vil være varierende og det kan derfor oppstå ønske om justeringer på husplassering i forhold til det som er fastsatt reguleringsplanen. Administrasjonen støtter seg til vurderingen i gjeldende sak.

Det som taler for dispensasjon i dette tilfellet er at det ikke synes å føre til vesentlige ulemper for naboene at boligen blir oppført med flatt tak og i 3 etasjer. Dette med bakgrunn i at boligen er tilpasset tomtens beliggenhet og utformet deretter. Det viktigste argumentet for at det ikke skal gis dispensasjon som omsøkt er at det vil bryte

med helheten i Dyrvik boligfelt. Det legges imidlertid vekt på at hustype og varierende tomteforhold vil kunne medføre ønske om justeringer fra retningslinjene som er fastsatt i reguleringsplanen. Kommunens administrasjon er av den oppfatning at omsøkte bolig til en viss grad vil bryte med eksisterende og planlagt bebyggelse i området, men at dette ikke nødvendigvis trenger å være uhensiktsmessig med tanke på den aktuelle eiendommens naturlige utforming og de dispensasjoner som allerede er gitt i området.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker innvilges dispensasjon som omsøkt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 10.04.2014	Arkivsaksnr: 14/402	Sak nr: 38/14
Saksbehandler: Harriet Strand	Arkivkode: 039	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
38/14	Hovedutvalg for forvaltning	10.04.2014

ORIENTERINGER

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Harriet Strand
Arkivsaksnr.: 14/400

Arkiv: 039

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.03.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.03.14 godkjennes som fremlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 20.03.14

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 20.03.2014	Møtetid: 09.00 – 12.30	Av utvalgets medlemmer møtte 6 av 7
Fra og med sak:	15/14		
Til og med sak:	32/14		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

Ap, H: Heidi Glørstad Nielsen, leder Frode Reppe, nestleder Gunn Heidi Hallaren Pål Terje Bekken	Frp, V og Sp: Ellinor Holm Aleksander Søreng Lillian Holm
---	---

Faste representanter med forfall:

Ap, H:	Frp, V og Sp: Aleksander Søreng Lillian Holm
---------------	---

Vararepresentanter som møtte:

Ap, H:	Frp, V og Sp: Jorunn Skarsvåg
---------------	---

Merknader:

1. Innkalling til møte med sakliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:


Heidi Gløstad Nilesen
Leder


Gunn Heidi Hallaren
Protokollunderskriver


Harriet Strand
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 20.03.2014

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
15/14	14/277 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.02.14
16/14	07/962 GNR.41/13 - EIENDOMMEN SOLHAUG - SØKNAD OM PERMANENT FLYTEBRYGGE EIENDOMSMESSIGE TILTAK
17/14	12/492 GNR 42 BNR 9 DISPENSASJON TIL FRADELING AV PARSELL TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE
18/14	12/933 GNR 10 BNR 259 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV UTEBOD
19/14	12/1519 GNR 3 BNR 150 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 1-8, FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG
20/14	13/511 GNR 1 BNR 75 DISPENSASJON
21/14	13/853 GNR 21 BNR 162 DISPENSASJON
22/14	13/1100 DISPENSASJON TIL VENTILHUS
23/14	13/1216 GNR 56 BNR 79 DISPENSASJON
24/14	13/1422 GNR 40 BNR 9 DISPENSASJON TIL TILRETTELEGGING AV ADKOMST
25/14	14/28 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
26/14	13/83 REGULERINGSPLAN FOR HAMMERDAL, GRINDSKARHAUGEN GNR 10 BNR 12 - SLUTTBEHANDLING
27/14	13/1353 REGULERINGSPLAN - VALEN BOLIGFELT- 2. GANGS BEHANDLING

- 28/14 12/775
**GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FRA MAKSIMUM TILLATTE GESIMSHØYDE OG
BRUDDGRENSELAST FOR SNØ**
- 29/14 14/133
GNR 28 BNR 131 DISPENSASJON
- 30/14 13/306
GNR 5 BNR 56 KLAGE PÅ OVERTEREDELSESREGYR
- 31/14 14/272
DISPENSASJON FRØYA KULTUR-OG KOMPETANSESENTER
- 32/14 14/278
ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

15/14

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.02.14

Vedtak:

Protokoll fra møte 20.02.14 godkjennes som fremlagt.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.02.14 godkjennes som fremlagt.

16/14

**GNR.41/13 - EIENDOMMEN SOLHAUG - SØKNAD OM PERMANENT FLYTEBRYGGE
EIENDOMSMESSIGE TILTAK**

Vedtak:

1. Søkerne gis dispensasjon til utlegging av flytebrygge på eiendommen 41/13.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanen og strandsonelovgivningen.
3. Det skal legges til rette for at også andre kan benytte flytebrygga.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig

Hovedutvalgets behandling i møte 20.03.14:

Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:

- ”1. Søkerne gis dispensasjon til utlegging av flytebrygge på eiendommen 41/13.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanen og strandsonelovgivningen.
3. Det skal legges til rette for at også andre kan benytte flytebrygga.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.”

Forslag til vedtak:

1. Søkerne gis ikke dispensasjon til utlegging av flytebrygge på eiendommen 41/13.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanen og strandsonelovgivningen.

17/14

GNR 42 BNR 9 DISPENSASJON TIL FRADELING AV PARSELL TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til å fradele en parsell på 4609 m² til uendret formål rundt eksisterende våningshus og uthus på eiendommen 42/9.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved fradelingen er større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til å fradele en parsell på 4609 m² til uendret formål rundt eksisterende våningshus og uthus på eiendommen 42/9.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved fradelingen er større enn ulempene.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

18/14

GNR 10 BNR 259 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV UTEBOD

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Hammervolden boligfelt til oppføring av omsøkte utebod på eiendommen 10/259.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak planen.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Hammervolden boligfelt til oppføring av omsøkte utebod på eiendommen 10/259.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak planen.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

19/14

GNR 3 BNR 150 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 1-8, FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG

Vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å stadfeste sitt vedtak datert den 13.06.2013.
2. Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning vedtar å stadfeste sitt vedtak datert den 13.06.2013.
2. Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

20/14

GNR 1 BNR 75 DISPENSASJON

Vedtak:

1. **Søker gis dispensasjon til utlegging av omsøkte brygge på eiendommen 1/75 i Høynevalen.**
2. **Det settes vilkår om at tiltaket ikke må redusere ferdselsmulighetene med båt i Høynevalen.**
3. **Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak reguleringsplanen og strandsonelovgivningen.**
4. **Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til utlegging av omsøkte brygge på eiendommen 1/75 i Høynevalen.
2. Det settes vilkår om at tiltaket ikke må redusere ferdselsmulighetene med båt i Høynevalen.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak reguleringsplanen og strandsonelovgivningen.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

21/14

GNR 21 BNR 162 DISPENSASJON

Vedtak:

1. **Søker gis dispensasjon til fradeling av en boligparsell fra eiendommen 21/162 og oppføring av bolig som omsøkt.**
2. **Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett, utslippstillatelse gis og avløpsanlegget må anlegges og utføres forskriftsmessig. Godkjent ansvarshavende for avløpsanlegget må foreligge før arbeidene igangsettes.**
3. **Vedtaket fattes i medhold til veglovas § 30.**
4. **Er ikke tiltaket gjennomført innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til fradeling av en boligparsell fra eiendommen 21/162 og oppføring av bolig som omsøkt.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett, utslippstillatelse gis og avløpsanlegget må anlegges og utføres forskriftsmessig. Godkjent ansvarshavende for avløpsanlegget må foreligge før arbeidene igangsettes.
3. Vedtaket fattes i medhold til veglovas § 30.
4. Er ikke tiltaket gjennomført innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

22/14

DISPENSASJON TIL VENTILHUS

Vedtak:

- 1. Søker gis dispensasjon til fradeling og oppføring av omsøkte ventilhus på eiendommen 21/1.**
- 2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst adkomstrett.**
- 3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak planen.**
- 4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig

Forslag til vedtak:

- Søker gis dispensasjon til fradeling og oppføring av omsøkte ventilhus på eiendommen 21/1.
- Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst adkomstrett.
- Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak planen.
- Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

23/14

GNR 56 BNR 79 DISPENSASJON

Vedtak:

- 1. Søker gis dispensasjon til å bygge omsøkt anneks og ettergodkjenning av omsøkte bod på eiendommen 56/79.**
- 2. Det forutsettes at annekset ikke senere kan fradeles fra fritidsboligen.**
- 3. Vedtaket fattes i medhold til plan og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak strandsonebestemmelsene.**
- 4. Er ikke tiltaket iverksatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig

Forslag til vedtak:

- Søker gis dispensasjon til å bygge omsøkt anneks og ettergodkjenning av omsøkte bod på eiendommen 56/79.
- Det forutsettes at annekset ikke senere kan fradeles fra fritidsboligen.
- Vedtaket fattes i medhold til plan og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak strandsonebestemmelsene.
- Er ikke tiltaket iverksatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

24/14

GNR 40 BNR 9 DISPENSASJON TIL TILRETTELEGGING AV ADKOMST

Vedtak:

- 1. Søker gis dispensasjon til tilrettelegging av adkomst som omsøkt.**
- 2. Det forutsettes at tiltaket blir utført så skånsomt som mulig og at det blir tatt hensyn til landskapet ved utforming av brygga.**
- 3. Dersom det under arbeid i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml § 14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.**
- 4. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og strandsonelovgivningen.**
- 5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig

Forslag til vedtak:

- Søker gis dispensasjon til tilrettelegging av adkomst som omsøkt.
- Det forutsettes at tiltaket blir utført så skånsomt som mulig og at det blir tatt hensyn til landskapet ved utforming av brygga.
- Dersom det under arbeid i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml § 14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.
- Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan og strandsonelovgivningen.
- Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

25/14

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vedtak:

- 1. Frøya kommunestyre har signalisert ønske om utvikling og tilflytting til øyrekka. Hovedutvalg for forvaltning gir søker dispensasjon til fradeling av tomt A og D på Bogøya. Tom A ligger i en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse og tomt D ligger delvis i utbyggingsområde. For videre utbygging må det utarbeides reguleringsplan for de områder som i arealdelen er avsatt til utbyggingsformål.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at fordelene med tiltaket er større enn ulempene.**

Enstemmig

Hovedutvalgets behandling i møte 20.03.14:

Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:

- ”1. Frøya kommunestyre har signalisert ønske om utvikling og tilflytting til øyrekka. Hovedutvalg for forvaltning gir søker dispensasjon til fradeling av tomt A og D på Bogøya. Tom A ligger i en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse og tomt D ligger delvis i utbyggingsområde. For videre utbygging må det utarbeides reguleringsplan for de områder som i arealdelen er avsatt til utbyggingsformål.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at fordelene med tiltaket er større enn ulempene.”

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til fradeling av 4 tomter på Bogøya.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel og strandsonebestemmelsene.

26/14

REGULERINGSPLAN FOR HAMMERDAL, GRINDSKARHAUGEN GNR 10 BNR 12 - SLUTTBEHANDLING

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Hammerdal del av Gnr 10/12 med plankart og bestemmelser datert 17.12.2013 og beskrivelse datert 07.03.2013. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Enstemmig

Innstilling:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Hammerdal del av Gnr 10/12 med plankart og bestemmelser datert 17.12.2013 og beskrivelse datert 07.03.2013. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

27/14

REGULERINGSPLAN - VALEN BOLIGFELT- 2. GANGS BEHANDLING

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Valen boligfelt, med plankart og bestemmelser. Vedtaket fattes i medhold til pbl §12-12. Ved så stor utbygging bør det vurderes om fartsgrense nedsettes på veistrekningen Valenkrysset – krysset til industriområdet.

Vedtatt med 5 mot 1 stemme

Hovedutvalgets behandling i møte 20.03.14:

Repr. Frode Reppe ba om vurdering av sin habilitet og ble enstemmig kjent inhabil til sakens behandling.

Ap/Høyre fremmet følgende forslag til vedtak:

”Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Valen boligfelt, med plankart og bestemmelser. Vedtaket fattes i medhold til pbl §12-12. Ved så stor utbygging bør det vurderes om fartsgrense nedsettes på veistrekningen Valenkrysset – krysset til industriområdet.”

Votering:

Ap/høyre's forslag: Vedtatt med 5 mot 1 stemme *avgitt av Sp*
Rådmannen's forslag: Fikk ingen stemmer

Innstilling:

Før endelig vedtak av planen avholdes et møte mellom tiltakshaver, grendalag, naboer med merknader og kommunen for nærmere avklaring av planen

28/14

GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FRA MAKSIMUM TILLATTE GESIMSHØYDE OG BRUDDGRENSELAST FOR SNØ

Vedtak:

Søknad mottatt 07.03.2014 om dispensasjon fra maksimum gesimshøyde gitt i bestemmelse 3.3 i reguleringsplanen Nordskag industriområde innvilges på følgende vilkår:

- Det forutsettes at det ikke kommer inn nabomerknader til tiltaket innen fristens utløp. Dersom det kommer inn nabomerknader må saken tas opp til ny behandling.
- Det må tas hensyn til eksisterende fargevalg på anlegget slik at ikke nye tanker og pipe skal bli for dominerende på området.
- Dispensasjon for bruddgrenselast for snø gis under forutsetning at byggherre bekoster snøsmeltemaskin.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Søknad mottatt 07.03.2014 om dispensasjon fra maksimum gesimshøyde gitt i bestemmelse 3.3 i reguleringsplanen Nordskag industriområde innvilges på følgende vilkår:

- Det forutsettes at det ikke kommer inn nabomerknader til tiltaket innen fristens utløp. Dersom det kommer inn nabomerknader må saken tas opp til ny behandling.
- Det må tas hensyn til eksisterende fargevalg på anlegget slik at ikke nye tanker og pipe skal bli for dominerende på området.
- Dispensasjon for bruddgrenselast for snø gis under forutsetning at byggherre bekoster snøsmeltemaskin.

29/14

GNR 28 BNR 131 DISPENSASJON

Vedtak:

Søknad mottatt 19.02.2014 om dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om møneretning i reguleringsplanen Dyrvik Boligfelt på eiendommen 28/131 innvilges.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Søknad mottatt 19.02.2014 om dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om møneretning i reguleringsplanen Dyrvik Boligfelt på eiendommen 28/131 innvilges.

30/14

GNR 5 BNR 56 KLAGE PÅ OVERTEREDELSESREGYR

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge

Kommunens vedtak av 19.9.2013 fastholdes.

Saken sendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge

Kommunens vedtak av 19.9.2013 fastholdes.

Saken sendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

31/14

DISPENSASJON FRØYA KULTUR-OG KOMPETANSESENTER

Vedtak:

Hovedutvalg for forvaltning vedtar dispensasjon for følgende forhold i reguleringsplan for Frøya kultur- og kompetansesenter:

- 1. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4.2 som sier at det skal være fri gjennomstrømming av vann under gangbrua til «Midtsiholmen». Gangbru med fri gjennomstrømming kan erstattes av steinfylling med plastring på begge sider.**
- 2. Dispensasjon for plassering av deler av kaianlegget utenfor formålsgrensen i sjøen. Fast kai tillates inntil 8 meter utenfor formålsgrense i sjøen mot øst.**

Det er en forutsetning at Kystverket ikke har innvendinger mot steinfyllingens forlengelse, og at det ikke kommer tungtveiende innvendinger fra naboer.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for forvaltning vedtar dispensasjon for følgende forhold i reguleringsplan for Frøya kultur- og kompetansesenter:

1. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4.2 som sier at det skal være fri gjennomstrømming av vann under gangbrua til «Midtsiholmen». Gangbru med fri gjennomstrømming kan erstattes av steinfylling med plastring på begge sider.
2. Dispensasjon for plassering av deler av kaianlegget utenfor formålsgrensen i sjøen. Fast kai tillates inntil 8 meter utenfor formålsgrense i sjøen mot øst.

Det er en forutsetning at Kystverket ikke har innvendinger mot steinfyllingens forlengelse, og at det ikke kommer tungtveiende innvendinger fra naboer.

32/14

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Spørsmål fra Pål Terje Bekken:
Status i saker med krav om riving?

Rådmann orienterte.

Spørsmål fra Frode Reppe:
Midlertidige søppelplasser og åpne kloakker- status?

Svar fra rådmann:
Miljøsaker – miljøkonsulent Øyvor Helstad jobber med disse sakene.
Kloakk- administrasjonen jobber med anbudsutlysning av kloakkrammeplan for hele Frøya.

Leder Heidi G Nielsen ønsket orientering om status for næringsareal Skapneset.

Rådmann orienterte.

Leder Heidi G Nielsen: Er det vurdert oppkjøp av områder fra planlagt Blått Kompetansesenter mot Siholmen?

Rådmann orienterte.

Til slutt orienterte rådmann om saker teknisk avdeling jobber med.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien
Arkivsaksnr.: 12/119

Arkiv: L12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

SKARPNESET INDUSTRIOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne reguleringsplan for Skarpneset Industriområde med bestemmelser revidert 05.02.14, plankart revidert 05.02.14 og planbeskrivelse. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 05.02.2014
2. Planbestemmelser, revidert 05.02.2014
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.10.2013
4. Notat fra Rambøll om gjennomførte planendringer, datert 31.01.2014
5. Merknader fra Ellen Hallarskag, mottatt 31.03.2014
6. Merknader fra Morten Sagmo og Kristian Hallarskag, datert 30.03.2014

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Skarpneset industriområde ble 24.06.2013 vedtatt av kommunestyret, med det forbehold om at det ikke kom inn merknader fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Det kom i ettertid inn merknader fra Fylkesmannen og saken må behandles på nytt. I første omgang var Fylkesmannen skeptisk til at det i det hele tatt ble åpnet et nytt område for næring i kommunen. Frøya kommune svarte i brev av 06.06.13 at Frøya har de siste 6 årene vært på etterskudd med næringsarealer, og ville med Skarpneset komme i forkant av utviklingen. Fylkesmannen var enig i kommunens vurdering men kom med to vilkår til egengodkjenning. De gikk i korte trekk ut på at bekken fra Skarpnesvatnet må gjenskapes og ikke legges som veggrøft slik som tidligere foreslått. Det ble også satt vilkår om at bestemmelsene skulle sikre at støy blir godt ivaretatt i anleggsfasen. I senere tid har det også kommet frem at det kan komme til å bli et behov for høyere bygghøyder enn det i dag er gitt tillatelse til i bestemmelsene.

Rambøll Norge AS har utarbeidet et forslag til endring av plankart og bestemmelser.

Vurdering:

Endringene som er gjennomført:

Utforming av bekk og området rundt:

På revidert plankart er det lagt inn en større LNFRN-sone rundt bekken fra Skarpnesvatnet med hensynssone bevaring naturmiljø over. Hensynssonen følges av bestemmelse som sikrer at ved flytting av bekken skal den reetableres på en slik måte at eksisterende økosystem og funksjoner som gytebekk gjenskapes best mulig. Det er utarbeidet et forslag til hvordan bekken kan gjenskapes sli at det legges til rette for gyting (se vedlegg).

Støy i anleggsfasen

Det er i bestemmelsene under § 9 Særregler for anleggsfasen, satt inn et punkt 9.3 som omfatter kravene i kap.4 i T-1442/2012 (begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet)

Bygghøyder

I opprinnelig planforslag ble det foreslått at bebyggelsen innenfor planområdet ikke skulle overstige tilliggende skjæringer. Det er i ettertid avdekket behov for større høyde for at området skal kunne romme silotanker til fiskefôr. Disse har en høyde på mellom 40 og 50 meter og det er derfor behov for å øke maks høyde i bestemmelsene til planen. Bestemmelsen punkt 4.1 er derfor endret til å sette en maksimal gesimshøyde på kote 50 moh (NN1954). I tillegg tillates det skorsteiner på inntil 80 meter over terrenget innenfor planområdet.

Siloene med fiskefôr må plasseres nært sjøkanten for å kunne laste fôret over på båt. Dette bryter med prinsippet om en nedtrapping fra skjæringene og ned til sjøkanten, men åpner for at en viktig sjøbasert næring kan etablere seg innenfor området.

Det er ikke bestemt hvilke bedrifter som skal etablere seg på Skarpneset, men det er av den grunn viktig å ha mulighetene åpne. En økning i tillatte byggehøyder gir ikke dramatiske endringer for området, men åpner opp for en bedre utnyttelse av næringsområdet.

I forbindelse med endringene ble de berørte naboene hørt. Følgende merknader kom inn:

Ellen Hallarskag

Kommer med innspill på vegne av sine to sønner. Ble fortvilet da de mottok «prospektet» og mener dette vil få en stor inngripen i deres liv. Eiendommen har vært bebodd siden slutten av 1800-tallet og stort sett tilhørt familien. De er derfor interessert i at skadeomfanget blir så lite som mulig.

Området er avsatt til et industriområde i kommuneplanen og naboene hadde mulighet til å komme med innspill under utarbeidelsen av denne. Det vil under behandlingen av byggesaken blitt tatt hensyn til at utformingen av byggene blir gjennomført minst mulig skjæmmende. Likevel vil det komme til å bli behov for høye bygninger som kan komme til syne fra naboeiendommene. At det blir gitt tillatelse til høye skorsteiner kan også være til fordel for naboene da dette er med på å hindre lukt i nabolaget.

Morten Sagmo og Kristian Hallarskag

Har innvendinger til høyde, lyssetting og heldøgnsdrift.

Også her kunne naboene kommet med innspill når kommuneplanen ble utarbeidet. Det har også vært både oppstartsvarsel og 2 tidligere behandlinger av saken hvor det har vært mulighet til å komme med innspill. Bygghøyden er planlagt ut i fra hva som kan være nødvendig for aktuelle næringsaktører. Det er ønskelig at de blir gjennomført så lave som mulig, men av ulike grunner kan det være behov for slike høyder. Når det gjelder lyssetting er dette noe som blir vurdert i byggesaken. Kommunen vet enda ikke hvilke aktører som vil komme til området og kan ikke si noe om driften.

På bakgrunn av ovennevnte endringer egengodkjenner Frøya kommune reguleringsplanen for Skarpneset industriområde. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

OMRÅDEREGULERING FOR SKARPNESSET INDUSTRIOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.12.012

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, datert 19.11.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Industri
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Annet vegareal – teknisk
 - Kai
- Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift
 - Landbruksformål jordbruk
 - Landbruksformål natur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Havneområde i sjø
- Hensynssoner
 - Sikringssone – frisikt
 - Faresone – ras- og skredfare

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Planering

Industriområdene og kai skal etableres på minimum kote +3,0 m.o.h.

3.2 Disposisjonsplan

For alle delområdene innenfor planområdet – I1, I2, I3 – skal det utarbeides en disposisjonsplan som følger alle byggemeldinger eller -søknader på aktuelt område.

Planen skal vise løsning for:

- All bebyggelse, anlegg og innretningers plassering og utforming.
- Atkomstløsning fra regulert atkomstveg.
- Parkering for ansatte og besøkende.
- Laste- og losseområder.
- Utelagringsområder med tilhørende skjermingstiltak.
- Interne kjøreareal.
- Interne gangareal.

- Håndtering av overflatevann.
- Håndtering av søppel.
- Beplantning.
- Inngjerding.
- Belysning.
- Aktuell merking og/eller skilting.

3.3 Støy

Alle tiltak innen planområdet skal forholde seg til støykrav gitt i medhold av plan- og bygningsloven inkl. forskrifter.

Rundskriv T-1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» legges til grunn. Samlet støynivå for områdene i planområdet skal ikke overskride Lden 50 dB, som beskrevet i kapittel 7 i T-1442. Hver enkelt industribedrift på området skal ikke stråle ut mer støy enn LWA 66dB/m² i gjennomsnitt. De kraftigste enkeltkilder med drift om natta må ikke ha støyutstråling over LWA 110 dB.

Før igangsettingstillatelse gis må bedriften dokumentere at driften ikke stråler ut mer støy enn de ovennevnte støygrenser, og at driften ikke medfører at den samlede støyen fra industriområdet overskrider Lden 50 dB.

Utendørs støynivå på dagtid, mellom kl. 07.00 – 19.00 skal ikke overstige 65 dB. På kveldstid kl. 19.00 – 23.00 og på søndager og helligdager fra kl. 07.00 – 23.00 skal utendørs støynivå ikke overstige 60 dB. Utendørs støynivå fra kl. 23.00 – 07.00 skal aldri overstige 45 dB.

3.4 Lukt

Det skal gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene ved etablering av luktgenererende bedrifter i området.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsens størrelse og form

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk.

Maksimal gesimshøyde er kote 50 moh (NN1954). Det kan i tillegg tillates skorsteiner på inntil 80 meter over terrenget på stedet.

Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved nødvendig illustrasjon som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

4.2 Utnyttelsesgrad

Det tillates en utnyttingsgrad på maksimal 60 % BRA. Det forutsettes at alle forhold gitt i pkt. 3.2 er ivare tatt og vist i disposisjonsplanen.

4.3 Bebyggelsens farge, materialbruk og lyssetting

Farger på bebyggelsen skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen.

Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 Kjøreveg

Området skal benyttes til kjøreveg.

5.2 Annet vegareal – teknisk

Områdene er skjæringer og fyllinger langs kjøreveg. Her kan det etableres beplantning, skilt, gatebelysning, samt føres VA, EL og lignende infrastruktur.

5.3 Kai

Avsatt område for kai skal tilpasses egnete transportmidler for aktuelt gods. Ved behov kan ramper og nødvendige fortøyningspunkt etableres i tilstøtende områder. Det skal i så fall framgå av byggesøknad.

§ 6 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

6.1 Landbruksformål – jordbruk (LNFL)

Området benyttes til jordbruk.

6.2 Landbruksformål – natur (LNFRN)

Det skal innenfor formålsområdet etableres nytt bekkeløp som koples til eksisterende bekk som renner fra Skarpnesvatnet og under fylkesvegen. Bekken skal renne ut i Ytter Skarpnesvågen.

Det må etableres kulvert under fylkesvegen og ny kjøreveg for å sikre uhindret gjennomgang for fauna.

Bekken må opparbeides med kulper og strykområder, og en må påse at den inneholder skjellsand eller annet egnet substrat.

§ 7 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

7.1 Havneområde i sjø

Området er avsatt som manøvreringsområde for sjøtrafikk til og fra planlagt kai. Det er ikke tillatt med anlegg eller innretninger som kan være til hinder for dette. Nyttetraffic har fortrinnsrett.

§ 8 **HENSYNSSONER**

8.1 Sikringssone frisikt

Innenfor de viste frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over plannivå eller tilstøtende veg. Kravene til fri sikt skal ivaretas også i avkjørsler til den enkelte tomt.

8.2 Faresone – ras- og skredfare

Innenfor areal regulert til faresone skal det etableres fanggrøft med dybde i forhold til skjæringens høyde. Grøften skal opparbeides iht. krav gitt i Statens vegvesens håndbok 018.

Det skal etableres gjerde på toppen av skjæring.

8.3 Sone med særlige hensyn – bevaring av naturmiljø

Innenfor hensynssonen kan bekken flyttes, men skal da reetableres på en slik måte at eksisterende økosystem og funksjoner som gytebekk gjenskapes best mulig.

§ 9 **SÆRREGLER FOR ANLEGGSSFASEN**

9.1 Rekkefølgebestemmelser

Kjøreveg til og gjennom planområdet skal etableres før næringsområdene I1, I2, I3 etableres.

Delområdene I1 og I2 bygges ut først. Delområde I3 bygges ut 5 år etter etablering av industriområdet. Dette på grunn av fare for setninger.

9.2 Plan for igangsetting og gjennomføring

Det skal utarbeides

- Uttaksplan for masser
- Miljøoppfølgingsplan
- Beredskapsplan

som godkjennes av kommunen før igangsettelse.

Planen skal blant annet vise løsninger for:

- Finstoffhåndtering, slik at finstoff fra sprenging vha prosessvann og avrenning ikke tilføres sjøen.
- Støvovervåkningsprogram, slik at støvproblematikken for omgivelsene blir minst mulig.
- Tiltak for minimering av uhell, samt hvordan uhell håndteres.
- Håndtering av kjemikalier, oljer og drivstoff.
- Håndtering av avrenning/overvann
- Borttransportering av masser, herunder mellomlager og sluttdeponering av masser, herunder toppmasser.

9.3 Støy

Støy fra anleggsfasen må oppfylle krav i kap. 4 i T1442/2012 (begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet), tabell 4.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene i tabell 4 skal skjerpes ved langvarige arbeider etter følgende verdier:

Fra 0 til og med 6 uker 0 dB

Fra 7 uker til og med 6 måneder 3 dB

Fra 7 måneder til og med 12 måneder 6 dB

Fra 13 måneder til og med 24 måneder 8 dB

Mer enn 2 år 10 dB

§ 10 FELLESBESTEMMELSER

10.1 Landskap og topografi

Alle tiltak i planområdet skal inngå i disposisjonsplaner og byggesøkes ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

9.2 Utbyggingsavtaler

Det kan inngås utbyggingsavtaler for hele eller deler av området.

9.3 Inngangsforhold, tilgjengelighet, skilt og reklame

Innganger skal vende mot trafikale gangsoner. Skilt og reklame skal være tilpasset bygningens form og farge i størrelse og utforming.

9.4 Universell utforming

Alle uteområder og fellesarealer skal opparbeides etter retningslinjer for universell utforming.

9.5 VA-anlegg

Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan (VA) for hele området.

9.6 EL-anlegg

Det må etableres transformatorstasjon innenfor planområdet. Transformatorstasjon etableres på egnet areal, uavhengig av planformål.



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

L12	23/10-13
SML	4562/13
	12/119-32

Saksbehandler
Tor Sæther
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 91 82

Vår dato
18.10.2013
Deres dato
30.01.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2012/3189-421.4
Deres ref.

3

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Uttalelse - reguleringsplan for Skarpneset industriområde - Frøya 6/4

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse, og har følgende vurdering av planen:

• Miljøvern

Ved siste rullering av kommuneplanen for Frøya var det aktuelle området lagt inn som næringsområde da planen ble sendt på høring. Fylkesmannen fremmet innsigelse til næringsområdet. Vi skrev følgende i vår uttale:

«Som bemerket over er behovet for nye næringsareal i planperioden anslått til ca 200 daa. Dette behovet vil i stor grad være dekket ved området Melkstaden/Nordhammervik der reguleringsplanarbeid allerede er igangsatt. Det er likevel satt av tre nye, større areal for næring/reiseliv i planen, i tillegg til noen mindre utvidelser av eksisterende områder. Det er etter Fylkesmannens vurdering viktig at ny virksomhet styres til områder i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og at eksisterende områder gis en høy arealutnyttning før nye områder tas i bruk. De foreslåtte nye næringsområdene ligger alle i nær tilknytning til sjø, og vil medføre store inngrep i verdiene i strandsonen...

...Skarpneset: Som omtalt i Frøya kommunes planbeskrivelse er dette et sjønært område med store verdier i forhold til biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Området ligger eksponert mot sjøen, og det er ingen eksisterende infrastruktur i området. Etablering av et større næringsområde som foreslått vil medføre store inngrep i et relativt urørt område. Det er viktig at ny næringsvirksomhet styres til de arealene som allerede er satt av til formålet framfor å ta nye areal i bruk. Med bakgrunn i at en etablering av et nytt næringsområde vil komme i konflikt med verdiene i området må området tas ut av planen.»

Da kommuneplanen ble vedtatt ble området lagt ut som båndlagt område i påvente av reguleringsplan. Det er først nå, ved utarbeiding av reguleringsplan at det skal tas stilling til om området skal reguleres til næringsformål.

Kommunen argumenterer med at næringsområdene som er planavklart ikke er egnet for sjørettet virksomhet. De er enten ferdig utnyttet, i ferd med å bli det,

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

eller uegnet på grunnlag av innseilingsforholdene. Kommunen skriver i brev av 06.06.2013 at:

«Frøya kommune har de siste 6 årene (fra 2006) vært på etterskudd med næringsarealer. Vi har fått sterk kritikk fra næringslivet at vi ikke har tilrettelagte næringsarealer som kan møte den utviklingen vi har hatt siden 2006. Vi forsøker nå, ved planmessig å ha avklart Skarpneset, å komme i forkant av utviklingen, slik at bedrifter som ønsker å etablere seg i kommunen kan tilbys areal som ligger klart til opparbeidelse. Dette har vært en stor hemske for kommunen i de henvendelser vi har fått fra store bedrifter.»

Fylkesmannens vurderinger:

100-metersbeltet til sjø

Planområdet ligger helt ned til sjøen. I 100- metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag). Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud. Planlegging av utbygging i strandsonen bør derfor unngås, og for best mulig vern av strandsonen bør det ikke gjøres unntak fra reglene.

Det er likevel saker hvor andre samfunnshensyn gjør seg gjeldende, der samfunnsinteressen totalt sett veier tyngre enn hensynene bak byggeforbudet. Utbygging av sjørettede industri- og næringsarealer kan ha så store samfunnsmessige interesser at de allmenne hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen må vike. For flere kommuner er det nødvendig å tilrettelegge for større nærings- og industriarealer fordi dette gir både inntekter og arbeidsplasser.

Skarpneset er et område som har lite bebyggelse og inngrep i strandsonen. Fylkesmannen har tidligere frarådd å legge til rette for næring på dette arealet. Vi mener generelt at næringsarealer bør samlokaliseres og legges i områder der konfliktene er minst mulig. Men, på grunn av samfunnsnyttene dette næringsområdet kan få, vil vi likevel akseptere at dette området reguleres til næringsformål. En forutsetning er at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til naturmangfold (bekken) og støy i forhold til omgivelsene. Se våre merknader under.

I følge planbeskrivelsen legger planen til rette for sjørettet industri og næringsvirksomhet med mulighet for varetransport over kai. Dette gjør planen til et viktig redskap for at kommunen skal kunne tilby adekvate arealer til nettopp denne type virksomhet. For å sikre at kommunen beholder muligheten for å styre riktig virksomhet til rett sted, vil vi sterkt anbefale at det tas inn en bestemmelse om at det i næringsområdene i planen kun tillates sjøbaserte næringer/næring som er avhengig av å være lokalisert ved sjøen.

Naturmangfold

Det renner en bekk fra fylkesvegen og ned til sjøen. Innsjøer, tjern, elver og bekker er viktige landskapselement samtidig som det gir grunnlag for et rikt plante- og dyreliv i og omkring vannstrengen.

Undersøkelser som er gjort viser at det er en ørretbestand i bekken. Det er ikke påvist selvreproduserende laksefiskbestander i vassdraget (jf. kategorisering, lakseregistreret, DN, 2009). Imidlertid er det sannsynlig at det har vært levedyktig bestand av sjøaure i vassdraget i tidligere tider (før vesentlige inngrep som fylkesveg, kulvert mm). Lenger opp i vassdraget er det registrert ål (i Skarpnesvatnet). Ålen er en totalfredet, kritisk truet art, som benytter bekken som vandringskorridor. Foringelse av artens leveområder må unngås.

Ved omlegging av bekken er det viktig å ta vare på vandringsmulighet opp og ned for fisk og spesielt for ål. Det kan se ut til at bekken ved traktorvegen over jordet er modifisert ved utretting allerede, og at passasjen gjennom fylkesvegen ikke er den beste. Etter vannforskriftens bestemmelser om nye tiltak § 12, må bekken etter et eventuelt tiltak (i dette tilfellet etablering av industriområde med adkomst) enten forbli urørt, eller sikres minst like god økologisk og kjemisk tilstand over tid som den har nå.

Vegen som er regulert ned til næringsområdet er så bred at det blir nødvendig å flytte bekken. For å tilfredsstillere vannressursloven må ikke flyttingen redusere kvalitetene i bekken. Å legge bekken i en helt rett linje rett ved siden av vegen som vist på plankartet er en dårlig løsning som vil gjøre det vanskelig å nå miljømålene over tid. I vannressurslovens § 11 er det et krav om kantsone langs vassdrag. Kantvegetasjonen langs vassdrag har mange funksjoner. Plante- og dyrelivet er ofte svært rikt i forhold til omkringliggende områder. De gir økt produksjon av bunndyr og fisk og forhindrer forurensning i vassdraget ved at vegetasjonen binder opp partikler før de når vannet. I tillegg binder vegetasjonen lausmasser sammen slik at erosjon unngås. Når bekken skal flyttes må det sørges for at et tilstrekkelig belte av kantsone kan etableres på begge sider. Vi minner også om at å fjerne kantvegetasjonen langs vassdrag (inkluderer også bekker med årssikker vannføring) er ulovlig, og at dette kun kan gjøres etter en eventuell dispensasjon fra § 11 i vannressursloven.

Før reguleringsplanen kan vedtas må endring av bekkeløpet være i samsvar med §§ 11 og 12 i vannressursloven. Vi anbefaler at plangrensen utvides slik at bekken kan gå i kurver i stedet for i en rett linje. Det må også sikres at det etableres og opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på begge sider av bekken. Fylkesmannen har innsigelse til planen inntil bekken er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen. For å oppnå gode løsninger ber vi om dialog med kommunen/konsulent for å se på hvordan flytting av bekken kan løses på best mulig måte. Vi ber om befaring på stedet og møte for å finne gode løsninger sammen med kommunen.

Vi minner for øvrig om at alle inngrep i vassdrag skal vurderes etter vannressursloven og at planer om tiltak i vann og vassdrag følgelig må varsles NVE som ansvarlig myndighet.

Støy

Bestemmelsen i reguleringsplanen § 3.3 er tilfredsstillende for å ivareta støyen i driftsfasen. Men det må også tas inn bestemmelser i planen som sikrer at støygrensene i T-1442 også blir overholdt i anleggsperioden. I forbindelse med opparbeiding av området vil det bli tatt ut masse som følge av utgraving og

planering av området. Som det står i konsekvensutredningen vil dette medføre boring, sprenging, knusing og transport av sprengstein. Det står også at det vil kunne bli aktuelt med spunting, pæling og andre typer grunnarbeider. Nevnte aktiviteter medfører høye støynivåer. Støysonekart for anleggsstøy viser at et bygg vil få støy over de anbefalte grenseverdiene dersom det utføres arbeid på kveldstid. For å unngå at støyfølsom bebyggelse blir berørt på kveldstid, på søn- og helligdager og ved langvarige arbeider må det tas inn en bestemmelse som sikrer nettopp dette. Vi anbefaler denne bestemmelsen:

«Støy fra anleggsfasen må oppfylle krav i kap. 4 i T-1442/2012 (begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet), tabell 4.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene i tabell 4 skal skjerpes ved langvarige arbeider etter følgende verdier:

Fra 0 til og med 6 uker 0 dB

Fra 7 uker til og med 6 måneder 3 dB

Fra 7 måneder til og med 12 måneder 6 dB

Fra 13 måneder til og med 24 måneder 8 dB

Mer enn 2 år 10 dB»

Dette er å se på som et vilkår for egengodkjenning.

Avrenning og forurensning

Vi minner om at utslipp fra verkstedområder og andre plasser hvor det kan være for utslipp av oljer, drivstoff (f. eks. lagetanker for oljer) m.m. skal være utstyrt med oljeutskiller (jf. kap. 15 i forurensningsforskriften).

Anleggsdriften kan medføre forurensning i form av avrenning til sjø og grunn. Det bør vurderes om det skal tas inn bestemmelser som sikrer etablering av sedimentasjonsbasseng, dreneringsgrøft/voll, sandfang og oljeavskiller.

Behandling etter annet lovverk

Nye bedrifter som vil kreve tillatelse etter annet lovverk som f.eks forurensningsloven må behandles deretter. Næringsmiddelindustri slik som lakseslakteri eller forfabrikk vil kunne ha store konsekvenser for omgivelsene. Det er i forbindelse med dette reguleringsplanarbeidet/konsekvensutredning ikke gjort konsekvensutredning med tanke på utslipp til sjø. Det er registrert sandskjellokalitet utenfor Skarpneset med verdi A – Svært viktig. Ved søknad om utslippstillatelse må det gjøres utredninger som viser virkningen av omsøkte utslippsmengde. Det er først ved behandling av eventuelle utslippssøknader at utslippsmengden blir avgjort.

Vilkår for egengodkjenning

- Det må tas mer hensyn til bekken gjennom plankartet og bestemmelsene, jf vannressurslovens §§ 11 og 12.
- Bestemmelsene må sikre at støy blir godt nok ivaretatt i anleggsfasen jf kap. 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012.

Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at Fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.

Med hilsen

Jørn Krog
fylkesmann

Alf Petter Tenfjord
direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf 73 19 91 48
Sosial og helse: Harry P.A. van de Water tlf. 73 19 93 13
Universell utforming: Svein Horn Buaas tlf. 73 19 91 79
Samfunnssikkerhet: Svein Horn Buaas tlf. 73 19 91 79

Kopi:

Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM

Sør-Trøndelag fylkeskommune PB 2350 Sluppen 7004 TRONDHEIM

NOTAT

Oppdrag **1350001307/6120073**
 Kunde **Frøya kommune**
 Notat nr. **01**
 Dato **25.02.2014**
 Til **Frøya kommune v/**
 Fra **Eirik Lind og Anne Elisabeth Katmo**
 Kopi

Endringer etter 1.gangsbehandling av reguleringsplan for Skarpneset industriområde, Frøya kommune

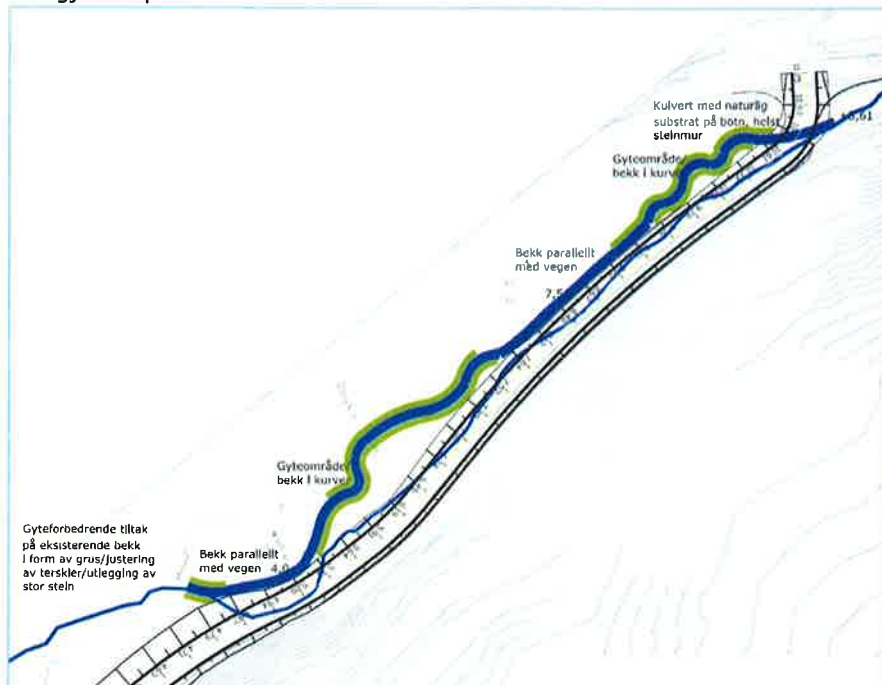
Dato 2014/01/31

Utforming av bekk og området rundt:

På revidert plankart er det lagt inn en større LNFRN-sone rundt bekken fra Skarpnesvatnet med hensynssone bevaring naturmiljø over. Hensynssonen følges av bestemmelse som sikrer at ved flytting av bekken skal den reetableres på en slik måte at eksisterende økosystem og funksjoner som gytebekk gjenskapes best mulig. Det er utarbeidet et forslag til hvordan bekken kan gjenskapes.

Rambøll
 Mellomila 79
 N-7493 Trondheim

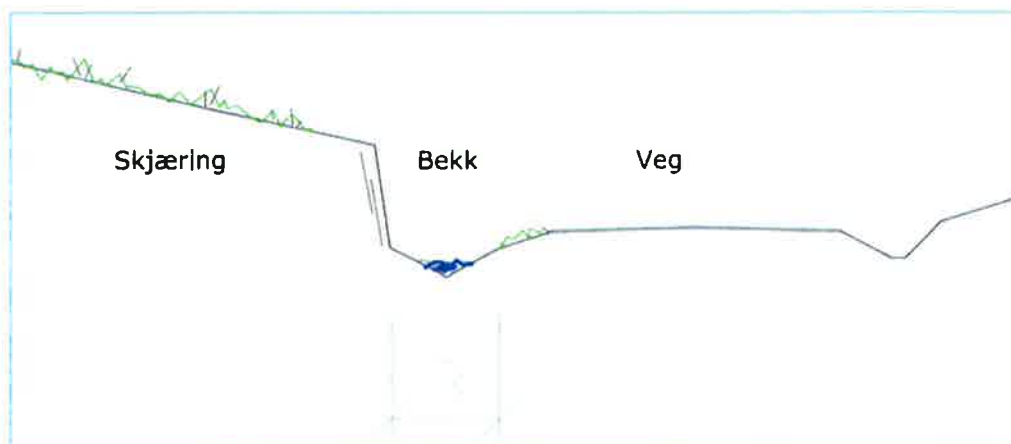
T +47 73 84 10 00
 F +47 73 84 10 60
 www.ramboll.no



Figur 1 Skisse, omlegging av bekkeløp.

Forslag til flytting av bekken viser to områder hvor bekken går i kurver for å legge til rette for gyteområder for fisk. Under avkjørselen til Skarpneset anbefales det at bekken ledes i kulvert med naturlig substrat i bunnen, evt. steinmur. På den måten opprettholdes vandringsmuligheten for fisk. I området hvor vegen forlater bekken er det anbefalt å gjennomføre gyteforbedrende tiltak på eksisterende bekk i form av grus/justering av terskler/utlegging av stor stein.

På en del av strekningen er bekken lagt parallellt med vegen, dette er for å hindre større terrenginngrep i kollen som ligger nordvest for bekken. På denne strekningen er det mindre plass til å etablere kantvegetasjon mellom bekken og vegen. På motsatt side vil det bli en skjæring som blir for bratt til å revegeteres. Langs resten av bekken kan kantvegetasjon reetableres i en bredde på minimum 2 meter på begge sider.



Figur 2 Prinsippnitt, parallellføring med veg.



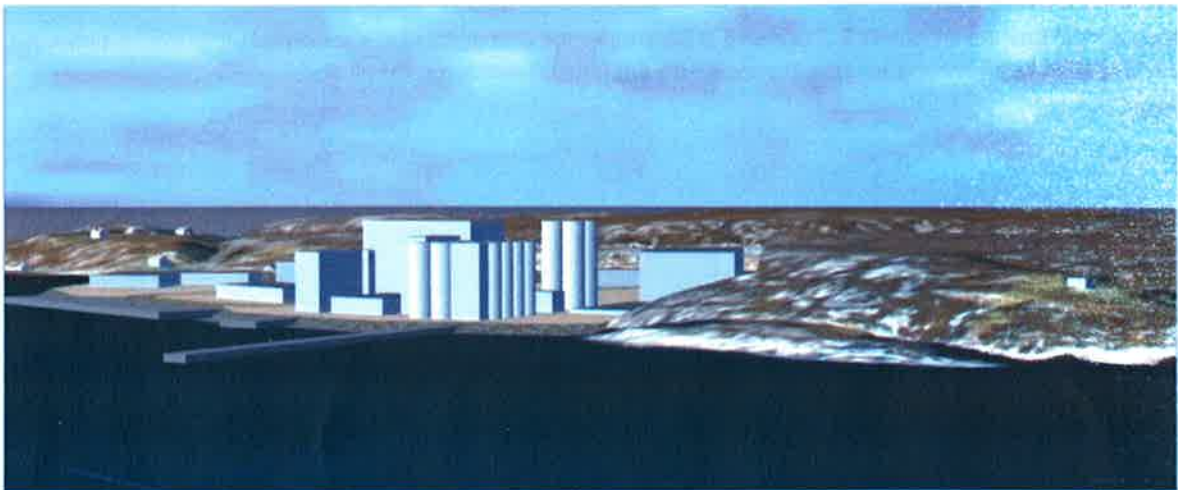
Figur 3 Prinsippnitt, bekk med kantvegetasjon.

Den beste løsningen for å revegetere kantvegetasjonen rundt bekken er å ta av eksisterende toppdekke og mellomlagre dette mens anleggsarbeidet pågår. På denne måten kan området raskt revegeteres og med korrekt vegetasjon. Det er viktig at toppdekket lagres og skjøttes riktig, spesielt for å hindre uttørking.

Høyder:

I opprinnelig planforslag ble det foreslått at bebyggelsen innenfor planområdet ikke skulle overstige tilliggende skjæringer. Det er i ettertid avdekket behov for større høyde for at området skal kunne romme silotanker til fiskefôr. Disse har en høyde på mellom 40 og 50 meter og det er derfor behov for å øke maks høyde i bestemmelsene til planen. Bestemmelsenes punkt 4.1 er derfor endret til å sette en maksimal gesimshøyde på kote 50 moh (NN1954). I tillegg tillates det skorsteiner på inntil 80 meter over terrenget innenfor planområdet.

Det er laget en video som viser mulig plassering av silotankene og hvordan de høydemessig forholder seg til omkringliggende terreng og skjæringer. Nedenfor er det tatt inn bilder fra filmen som illustrerer bebyggelse og siloer.



Figur 4 Illustrerer næringsbebyggelse og siloer sett fra sørøst.



Figur 5 Illustrerer bebyggelse sett fra vest.

Siloene med fiskefôr må plasseres nært sjøkanten for å kunne laste fôret over på båt. Dette bryter med prinsippet om en nedtrapping fra skjæringene og ned til sjøkanten, men åpner for at en viktig sjøbasert næring kan etablere seg innenfor området.

Det er ikke bestemt hvilke bedrifter som skal etablere seg på Skarpneset, men det er av den grunn viktig å ha mulighetene åpne. En økning i tillatte byggehøyder gir ikke dramatiske endringer for området, men åpner opp for en bedre utnyttelse av næringsområdet.

Støy i anleggsfasen:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har satt som vilkår for egengodkjenning at bestemmelser som sikrer at støy blir godt nok ivaretatt i anleggsfasen må tas inn i bestemmelsene til planen.

Det er derfor tatt inn et punkt 9.3 under § 9 Særregler for anleggsfasen, som omfatter kravene i kap. 4 i T-1442/2012 (begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet), tabell 4.

Til Anne Elisabeth Katmo

5

Jeg kommer herved med et innspill på vegne av mine to sønner i fht prospektet vi fikk tilsendt angående utbygging av industriområdet på Skarpneset.

Jeg må jo si at det var med stor fortvilelse vi mottok prospektet. Dette vil få en stor inngripen i livet vårt, i og med at vi bor så nære. Eiendommen har vært bebodd siden på slutten av 1800-tallet, og hele tiden av familien, med et lite opphold på 1990-tallet.

Vi ønsker et møte for å drøfte skadeomfanget og få det så lite som mulig.

Vi vil ganske snart bestille takstmann og få eiendommen taksert slik den står i dag. Dette til informasjon.

Med hilesn

Ellen Hallarskag

6

Silje Meslo Lien

Fra: Anne Elisabeth Katmo <anne.elisabeth.katmo@ramboll.no>
Sendt: 2. april 2014 15:32
Til: Silje Meslo Lien
Emne: VS: Reguleringsplan for Skarpneset industriområde på Frøya

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Med vennlig hilsen
Anne Elisabeth Katmo

Arealplanlegger
Avdeling Areal og Samferdsel

M +47 95 15 21 10
anne.katmo@ramboll.no

Rambøll Norge AS
Mellomila 79
NO-7493 Trondheim
www.ramboll.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Sagmo Morten [<mailto:morten.sagmo@trondheim.kommune.no>]
Sendt: 30. mars 2014 22:12
Til: Anne Elisabeth Katmo
Emne: Reguleringsplan for Skarpneset industriområde på Frøya

Hei. Vi er to naboer til det planlagte anlegget på Skarpneset. Vi har innvendinger til planene. Jeg kontakter deg i morgen, og ønsker å avtale møte om dette før fristen 31 mars. Momenter er høyden på anlegget, lyssetting, om det er heldøgnstrafikk, osv. Hilsen Morten Sagmo og Kristian Hallarskag.

Sendt fra min iPhone

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien
Arkivsaksnr.: 10/1099

Arkiv: L12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL BYGGING AV GRILLHYTTE

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av omsøkte grillhytte på eiendommen 9/149.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak reguleringsplan for Hamarvik.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

Søknad med vedlegg, datert 25.01.14
Flyfoto
Utsnitt fra reguleringsplan for Hamarvik

Saksopplysninger:

Søker ønsker å oppføre en grillhytte på eiendommen 9/149 i Hamarvik.

Vurdering:

Grillhytten vil ligge i et område regulert til jordbruk i reguleringsplan for Hamarvik. Området ligger helt inntil et boligområde og nært et område regulert til forretning/kontor. Området regulert til jordbruk er i da asfaltert og benyttes av Coop Hamarvik, så det er praktisk sett ikke mulig å drive mer jordbruk der. Tiltaket vil for øvrig også havne innenfor byggegrense mot fylkesvei satt i reguleringsplanen.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Tiltaket ligger i et område som allerede er bebyggt og som det ikke er mulighet for å drive landbruk på lenger.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen som ikke har merknader til tiltaket.

Søker har skissert en grillhytte på ca. 29 m². Det er i utgangspunktet uheldig å dispensere fra byggegrense mot vei, men på grunn av terrengforholdene her, samt at det er snakk om et mindre tiltak, ser ikke administrasjonen noen store negative konsekvenser av tiltaket. Det ser ikke ut til at grillhytta vil komme nærmere veien enn eksisterende garasje.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon til oppføring av omsøkte grillhytte på eiendommen 9/149. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak reguleringsplan for Hamarvik.

Frøya Kommune.

Hamarvik den 25.01.2014.

Teknisk etat.

P.b 152

7261 Sistranda.

Gnr. 9/149
SHL
29/1-14
464/14
10/1099-19

Rolf Hammernes

Tlf. 93411270

7263 Hamarvik.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Hamarvik.

Søknaden gjelder for eiendommen G.nr. 9. Br. Nr. 149.

Eiendommen er regulert som jordbruksareal i dag, og siden jeg ønsker å bygge en grillhytte på eiendommen søker jeg dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Siden området som var regulert til jordbruksareal, nedenfor riksvei 716 i dette området fra tidligere er oppspist av utbygginger, ved Coop Hamarvik.

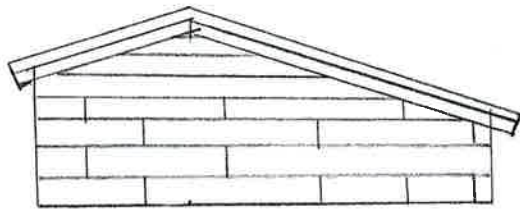
Så praktisk sett, er det ikke noe jordbruksareal igjen, derfor regner jeg med at dispensasjon vil bli gitt.

Plassering av grillhytte er tegnet inn på medfølgende kart. (vedlegg 1)

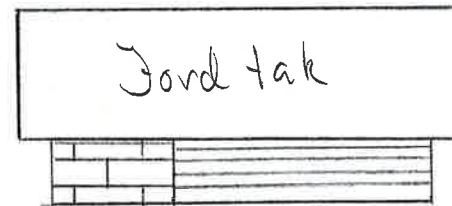
Med vennlig hilsen

Rolf Hammernes.

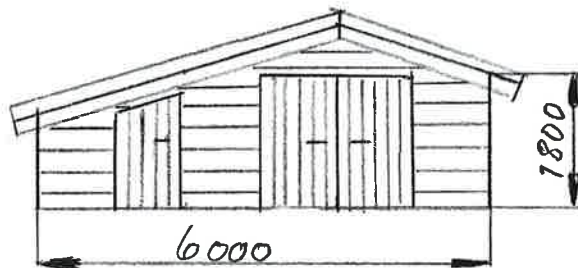
Sett fra Nord



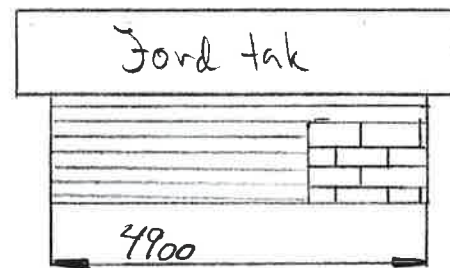
Sett fra vest



Sett fra Sør

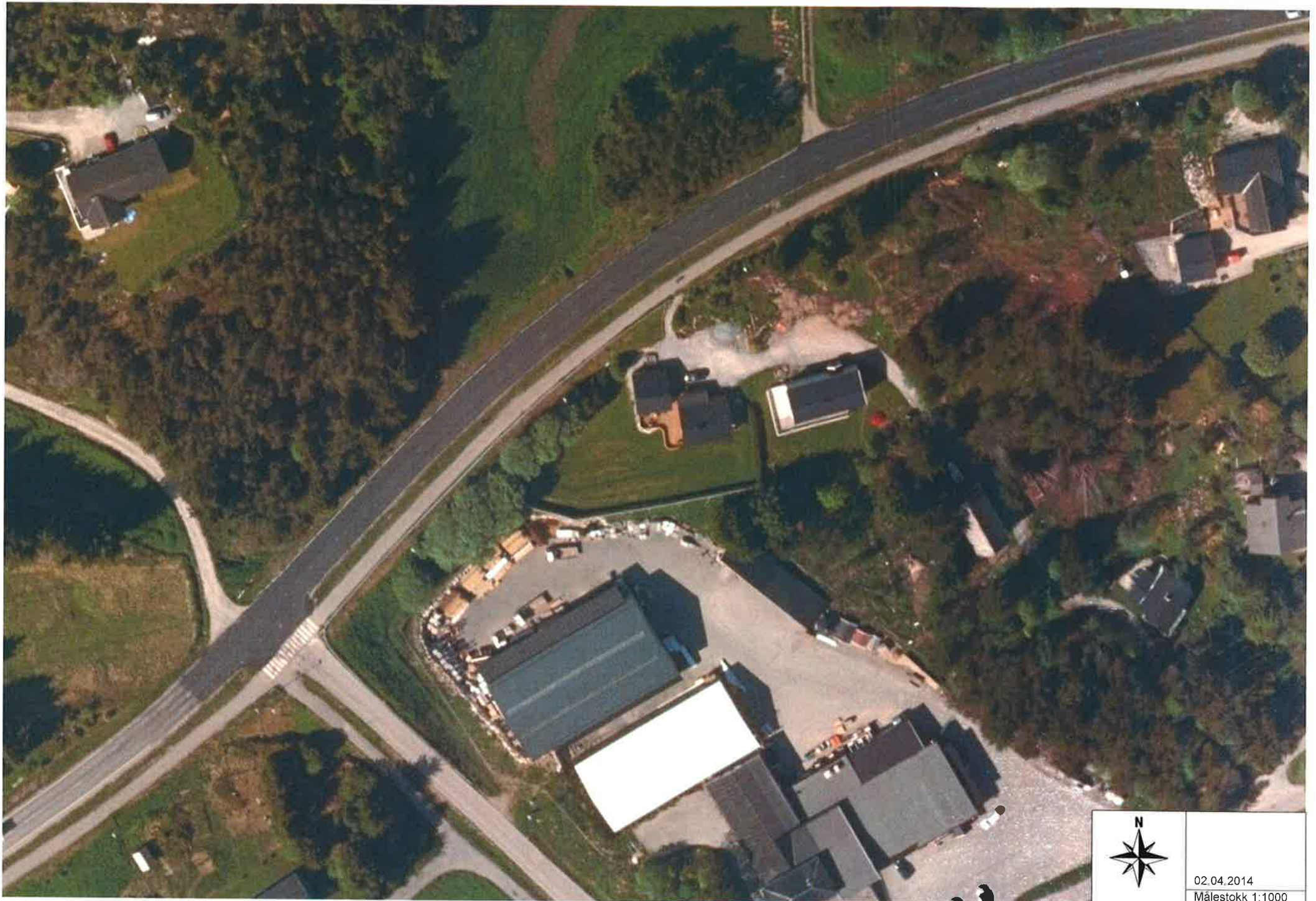


Sett fra øst



Grillhytte

Målestokk. 1:700



02.04.2014

Målestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien

Arkiv: 144

Arkivsaksnr.: 14/241

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR.8 DISPENSASJONBN FRA KOMMUNEPLANAS AREALDEL, FRADELING AV TILLEGGSAREAL FOR GARASJE TIL FRITIDSBOLIG

Forslag til vedtak:

1. På bakgrunn av ovenstående tilråd administrasjonen at det gis dispensasjon til fradeling av omsøkte tilleggsareal til eiendommen 8/229.
2. Det forutsettes at tilleggsarealet slås sammen med hovedeiendommen under felles gnr og bnr 8/229.
3. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsesetter hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
4. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 23.02.2014
2. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Søker ønsker å fradele et tilleggsareal fra eiendommen 8/8 til eiendommen 8/229 på Flatval.

Vurdering:

Eiendommen 8/229 er en fritidseiendom på ca. 1089 m². I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.3 er maksimal tomtestørrelse på tomt til fritidsbolig 800 m². Det søkes derfor om dispensasjon.

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

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de

finner grunn til å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

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

Søkers begrunnelse for fradelingen er at det er snakk om en fradeling slik at eieren av 8/229 får sin garasje på egen eiendom. Eierne av 8/8 ønsker å slippe at det ligger bygninger inne på deres eiendom som tilhører andre rettighetshavere.

Saken har ikke vært på høring hos sektormyndighetene da fradelingen ikke berører deres interesser.

Tomten er allerede overskredet hva som i utgangspunktet er lovlig for en fritidsboligtomt. Tilleggsarealet er gjort såpass lite som mulig og kun for å få eksisterende garasje på sin eiendom. Administrasjonen vurderer det slik at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at det gis dispensasjon til fradeling av omsøkte tilleggsareal til eiendommen 8/229. Det forutsettes at parsellen får samme gnr og bnr som 8/8. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Frøya kommune
7260 SISTRANDA

Ny sale.

PLUTTVA KOMMUNE	Møte: 28/2-14
Artid: 144	Par: 1091/14
Saksbeh: SMH	Jnr: 14/241-1
Konklusjon:	Utsvar

1

Marianne og Ola Martin Stordahl
7263 HAMARVIK

Flatval 23.02.2014

**DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANAS AREALDEL. FRADELING AV
TILLEGGSAREAL FOR GARASJE TIL FRITIDSBOLIG FRA GNR 8 BNR 8.**

Søker herved om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til gnr 8 bnr 229 – Arne og Hilda Karin Sollie.

Undertegnede tok over gnr 8 bnr 8 i mai 2013 og har ønske om å få ryddet opp i rettigheter og/eller grenser for de avtaler som er utført før vi tok over gården.

Bakgrunn for søknaden er at denne garasjen allerede er bygd og inn på vår eiendom gnr 8 bnr 8. Vi ønsker å få fradelt det arealet som er rundt garasjen, og det er ikke tatt med mer areal enn nødvendig.

Som særlig grunn vil vi som grunneier i dag oppgi at vi ønsker at eiendomsgrensene blir trukket som omsøkt i fradelingssøknaden, slik at vi slipper at det ligger bygninger inne på gnr 8 bnr 8 som tilhører andre rettighetshavere, dette gjør også at man kan ha klare rettigheter mellom naboene dersom noen av eiendommene engang i fremtiden skal selges.

Vi som grunneiere har ikke vært klar over at grunneier av gnr 8 bnr 229 var såpass over grensen til gnr 8 bnr 8, da dette ikke har vært fradelt før garasjen ble oppført på eiendommen, samt at vi ført tok over gnr 8 bnr 8 i mai 2013.

Vi ber dermed Frøya kommune om at de behandler søknaden om dispensasjon og fradelingssøknaden med positivt vedtak.

Dersom spørsmål vennligst ta kontakt snarest.

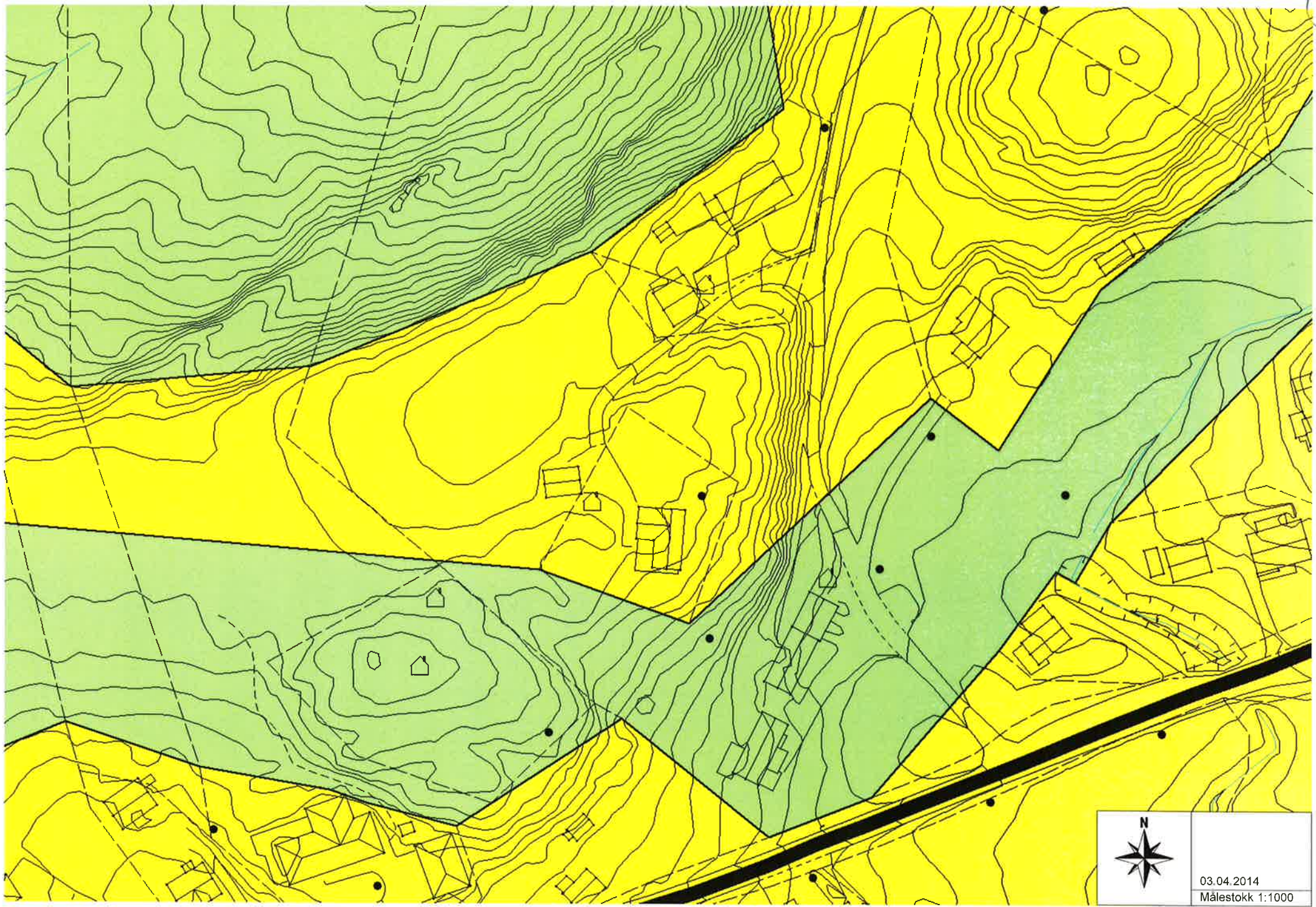
Med vennlig hilsen

Marianne Stordahl
Marianne og Ola Martin Stordahl
Hjemmelshaver av gnr 8 bnr 8

Vedlegg; Ortofoto som viser bebyggt eiendom gnr 8 bnr 229, inkl garasje på gnr 8 bnr 8

Kopi: Hilda Karin og Arne Sollie, Brundalsgrenda 19, JAKOBSLI





03.04.2014
Målestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anders Saksvik
Arkivsaksnr.: 14/390

Arkiv: GNR 28/128

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 28 BNR 128 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN DYRVIK BOLIGOMRÅDE

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av bolig på eiendommen 28/128 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold til plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak planen.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Dispensasjonssøknad med relevante tegninger, mottatt 03.04.2014

Vedlegg 2: Reguleringsplankart for Dyrvik boligfelt

Vedlegg 3: Utdrag fra bestemmelser for reguleringsplanen Dyrvik boligfelt

Vedlegg 4: Dispensasjonsvedtak fra på 28/129 og 28/131 fra 2009 og 2014.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker Frode Riiber søker om dispensasjon fra bestemmelsene 2.1.3, 2.3.1 og 2.3.2 i reguleringsplanen Dyrvik boligområde.

I bestemmelsen står det følgende:

2.1.3 «Boliger tillates oppført i 2 etasjer inkludert eventuell sokkel. Tillatt bebygd areal er 30% BYA. Areal av balkonger og lignende er ikke inkludert i BYA.»

Det søkes dispensasjon fra den delen av bestemmelsen som omfatter antall etasjer.

2.3.1 «Maksimum gesimshøyde over planert terreng skal være 6 meter.»

Dette nevnes ikke som et eget punkt i søknaden om dispensasjon, men kommer naturlig inn når det søkes om oppføring av bolig i 3 etasjer.

2.3.2 «Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med største tillatte takvinkel 33 grader med møneretning som vist på plankartet.»

Det søkes dispensasjon fra hele bestemmelsen.

Søknaden tas opp til behandling i Hovedutvalget for forvaltning da den er i strid med reguleringsbestemmelsene for Dyrvik boligområde.

Det ble i 2009 og 2014 gitt dispensasjon fra bestemmelsen angående møneretning i på eiendommene 28/129 og 28/131.

Vurdering:

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

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

Tiltaket det søkes om er regulert i reguleringsplan for Dyrvik boligområde. Boligen vil komme innenfor det avsatte området for boliger med tilhørende anlegg, men det kreves dispensasjon fordi boligen bryter med bestemmelsene i reguleringsplanen.

I bestemmelsene fastsettes det at bygninger innenfor planområdet skal ha saltak og i reguleringsplankartet er alle hus inntegnet med møneretning øst/vest. Søker ønsker å oppføre bolig med flatt tak på eiendommen 28/128 og dermed vil ikke denne ha noen framtrepende møneretning. Søker begrunner det omsøkte tiltaket med at det er gitt dispensasjoner for takvinkel og møneretning for flere andre boliger i Dyrvik Boligområde.

Kommunens administrasjon er av den oppfatning at det prinsipielle med å følge en bestemt møneretning kan gi et bedre helhetsinntrykk av et boligfelt. Det er imidlertid gitt dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om endring av møneretning i samme boligfelt tidligere, dette på eiendommen 28/129 og 28/131. Også husene på eiendommene 28/127 og 28/130 avviker noe fra den møneretningen som er fastsatt i planen. På eiendommen 28/129 er det også gitt dispensasjon for avvik fra takform.

I bestemmelsene fastsettes det at boliger tillates oppført i 2 etasjer. Søker ønsker å oppføre bolig med 3 etasjer. Søker begrunner omsøkte tiltak med at boligen vil oppleves som en 2 etasjes bygning fra planert terreng mot atkomstveg. Første etasje (sokkelen) legges ned i terrenget og blir hovedsakelig synlig fra RV 714 og delvis fra nærmeste nabotomter i begrenset omfang.

Kommunens administrasjon er av den oppfatning at av hensyn til eiendommens naturlige utforming vil det ikke være uhensiktsmessig å oppføre boligen som omsøkt. For helhetsinntrykket for boligfeltet vil det hovedsakelig framstå som om boligen er oppført i 2 etasjer.

I bestemmelsene fastsettes det at maksimum gesimshøyde over planert terreng skal være 6 meter. Søker ønsker å oppføre bolig med en høyde på 9,464 meter fra planert terreng ved første etasje (sokkel).

Med tanke på tomtens utforming og søkers ønske om å oppføre bolig i 3 etasjer er det administrasjonens oppfatning at en økning i boligens høyde i den grad det er omsøkt ikke blir vesentlig fremtredende i terrenget sett fra boligområdet.

I vurdering av dispensasjonssaken fra 2009 på eiendommen 28/129 ble det skrevet følgende: *«Gjeldene reguleringsplan er av nyere dato fra 2007 og det vil normalt bety en restriktiv holdning til dispensasjoner fra plan og bestemmelser. Planen er svært skjematisk opptegnet med hensyn til husplasseringer og har rigide og konkrete bestemmelser. Det vil være naturlig at ulike byggherrer i området vil kunne komme til å velge hus med betydelige ulikheter i husutforming i både en og to etasjer. På denne bakgrunn er det vurdert om den aktuelle hustype vil komme til å bryte dramatisk med antatt fremtidig bebyggelse på øvrige tomter».....«De enkelte tomter vil ha varierende kvaliteter mht. bl. a. topografi og utsikt. Det vil derfor være naturlig å anta at også andre tomtekjøpere kan ha ønsker om justeringer av husplassering i forhold til det som er vist på plankartet».*

I vurderingen av ovennevnte dispensasjonssak er det lagt vekt på at tomteforhold og hustype vil være varierende og det kan derfor oppstå ønske om justeringer på husplassering i forhold til det som er fastsatt reguleringsplanen. Administrasjonen støtter seg til vurderingen i gjeldende sak.

Det som taler for dispensasjon i dette tilfellet er at det ikke synes å føre til vesentlige ulemper for naboene at boligen blir oppført med flatt tak og i 3 etasjer. Dette med bakgrunn i at boligen er tilpasset tomtens beliggenhet og utformet deretter. Det viktigste argumentet for at det ikke skal gis dispensasjon som omsøkt er at det vil bryte med helheten i Dyrvik boligfelt. Det legges imidlertid vekt på at hustype og varierende tomteforhold vil kunne medføre ønske om justeringer fra retningslinjene som er fastsatt i reguleringsplanen. Kommunens administrasjon er av den oppfatning at omsøkte bolig til en viss grad vil bryte med eksisterende og planlagt bebyggelse i området, men at dette ikke nødvendigvis trenger å være u hensiktsmessig med tanke på den aktuelle eiendommens naturlige utforming og de dispensasjoner som allerede er gitt i området.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker innvilges dispensasjon som omsøkt.

Frøya kommune

7260 SISTRANDA

Sistranda 31.03.2014

Snekkerservice Frøya AS

7260 SISTRANDA

1

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANBESTEMMELSENE I DYRVIK BOLIGFELT, § 19.1 I PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Gjelder gnr 28 bnr 128, Dyrvik Boligfelt, 7270 DYRVIK.

Tiltakshaver: Vidar Eidsvaag og Ingrid Kristiansen

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan for Dyrvik Boligfelt på følgende områder:

1. Antall etasjer
2. Møneretning
3. Takvinkel

Det er beskrevet at antall etasjer som kan bebygges på tomta er 2 etasjer eller 1 etasje med sokkel. Boligen ønskes oppført i 3 etasjer, hvorav 1 etasje er sokkeletasje, 2 etasje er hoveddel og 3 etasje inneholder loftstue på 22 m².

Møneretning er beskrevet i planen til å følge retning inntegnet i plankart. Boligen har flatt tak og dermed vil denne ikke ha møneretning som er fremtredende.

Takvinkel er beskrevet i reguleringsplanen som saltak, boligen vil ikke ha takvinkel da den er planlagt oppført med flatt tak.

Som begrunnelse for at denne boligen kan oppføres som planlagt vil vi henvise til tidligere dispensasjoner som er gitt i området, det er flere boliger som pr. i dag har fått dispensasjon for takvinkel eller møneretning, og vi ser ikke grunnlag for at dette også kan gis for denne boligen.

Etasjehøyden vil oppleves som 2 etasjer fra ferdig planert terreng opp mot adkomstveg, og dermed vil dette visuelt også oppleves som en 2 etasjes bygning fra naboer og berørte parter. 1 etasjen – altså sokkel vil legges ned i terrenget og hovedsaklig bli synlig fra front- RV 714, og delvis fra begge sidene i begrenset omfang.

Ferdig gulv garasje vil ligge tilsvarende ferdig kotehøyde for adkomstveg i reguleringsplanen.

Denne boligen er arkitekttegnet for tomta og plassering og utforming er tilpasset tomtas beliggenhet, og dermed er selve plassering og beliggenhet vektlagt ved allerede ved prosjektering av boligen. Boligens plassering har ivaretatt utsikt for tiltakshaver samt solforhold på en best mulig måte.

En dispensasjon vil heller ikke gi endret bruk av arealene og formålet vil fortsatt være bolig.

Med vennlig hilsen

Snekkerservice Frøya AS



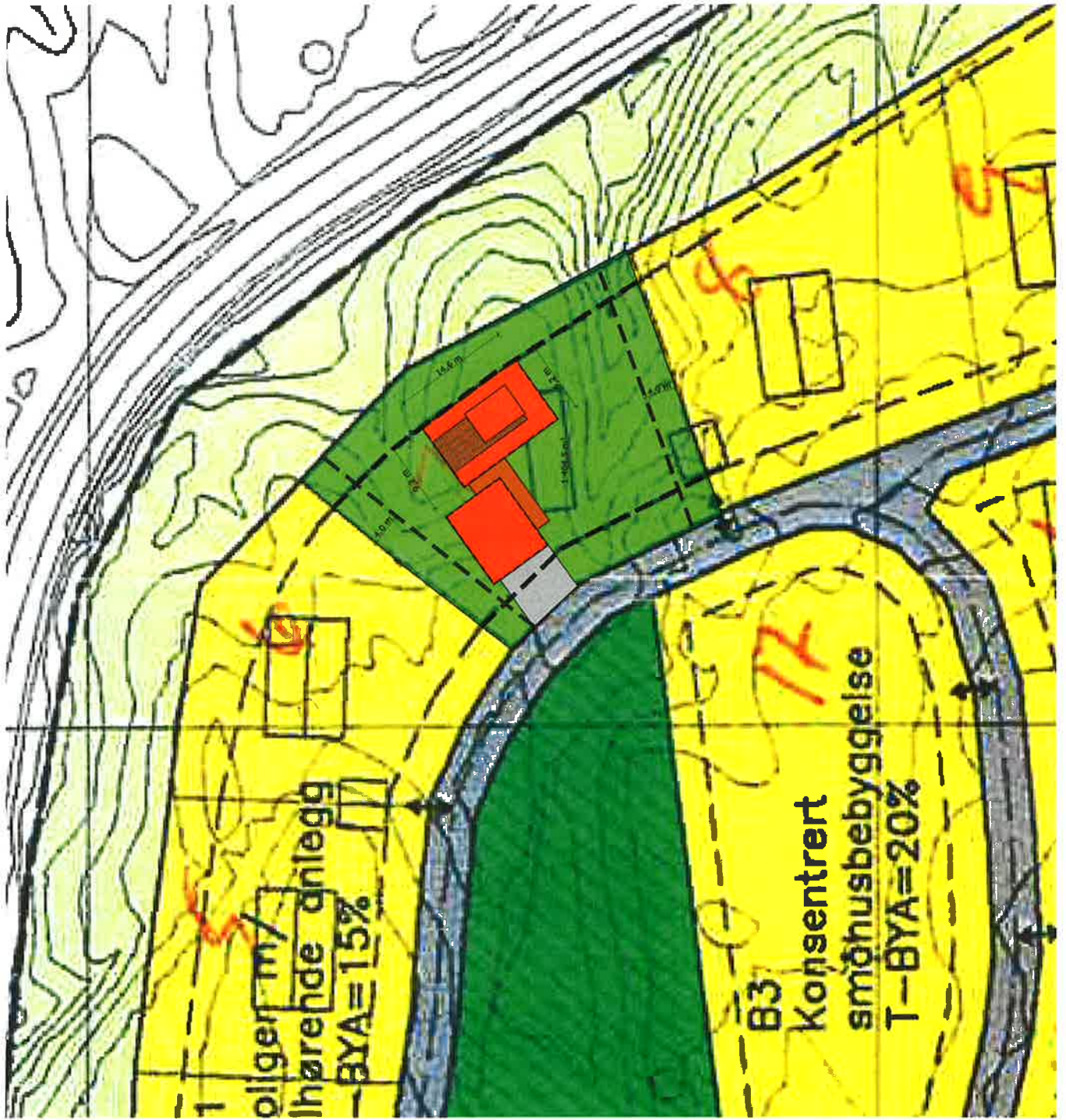
Frode Riiber

Ansvarlig søker

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hhc. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUW:	ENERGIMERKE
262,3 m ²	246,5 m ²	m ³	
BRA UO1 + HO1 + GARASJE:	BRA TOTALT:		
118,1+112,2+ 22 + 79,6 m ²	BRA m ²		
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTSTED:	
Frøya	28/128	Sted	
Adresse:		MOH:	
		MoH m	
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
JBG	Kontrollør	Dato	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Villa Eidsvaag/Kristiansen	14-0015		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Situasjonsplan ALT 2	A-200		
STATUS:	MÅLESTOKK:		
Skisse/prosjekt	1:500		
TILTAKSNAVER:	BYGGERMA:		
Vidar Eidsvaag og Ingrid Kristiansen	NORGESHUS		
	Snekkerservice Frøya		
INNEBUD- OG ANBUDSFRÅSPØRRELISTE NR. 161, 7223 MELNUS, T.J.F. 72.85.69.00			
TEGNINGEN ER BEKJENTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG ER SÅVISST AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.			
			REV.



1:500 Situationsplan

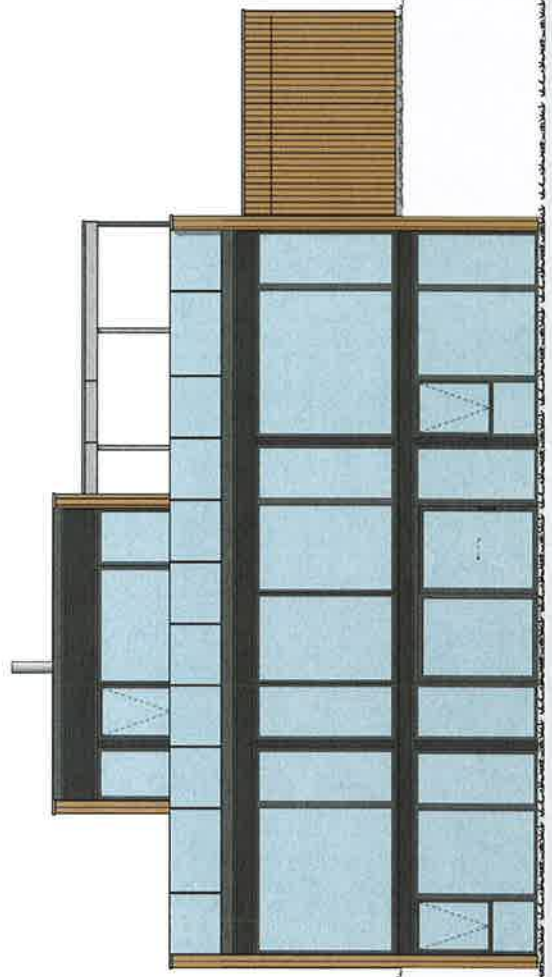
MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske løringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:100 Fasade sørvest ALT 2

MOT
BOLIGFELTET →



1:100 Fasade nordøst ALT 2

MOT
RV-714 →

Oppvarmet BRA:	BVA:	VOLJUM:	ENERGIMERKE
262,3 m ²	246,5 m ²	m ³	
BRA UO1 + H01 + H02 + GARASJE:		BRA TOTALT:	
118,1+122,2+22 + 79,6 m ²		BRA m ²	
BYGGEKOMMUNE:	GNR./BNR.:	POSTNR.:	POSTSTED:
Frøya	28/128	Postnr.	Sted
ADRESSE:			MOH:
Adresse			MoH m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMÅT:
JBG	Kontrollør	Dato	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Villa Eidsvaag/Kristiansen	14-0015		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Fasade sørvest og nordøst ALT 2	A-220		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Skisse/forprosjekt	1:100		
TILTANSNAVER:	BYGGEFIRMA:		
Vidar Eidsvaag og Ingrid Kristiansen			
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00			
TEGNINGEN ER RESERVET ETTER LOV OM OPPHÅLSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.			
REV.:			

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske løringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:100 Fasade nordvest ALT 2

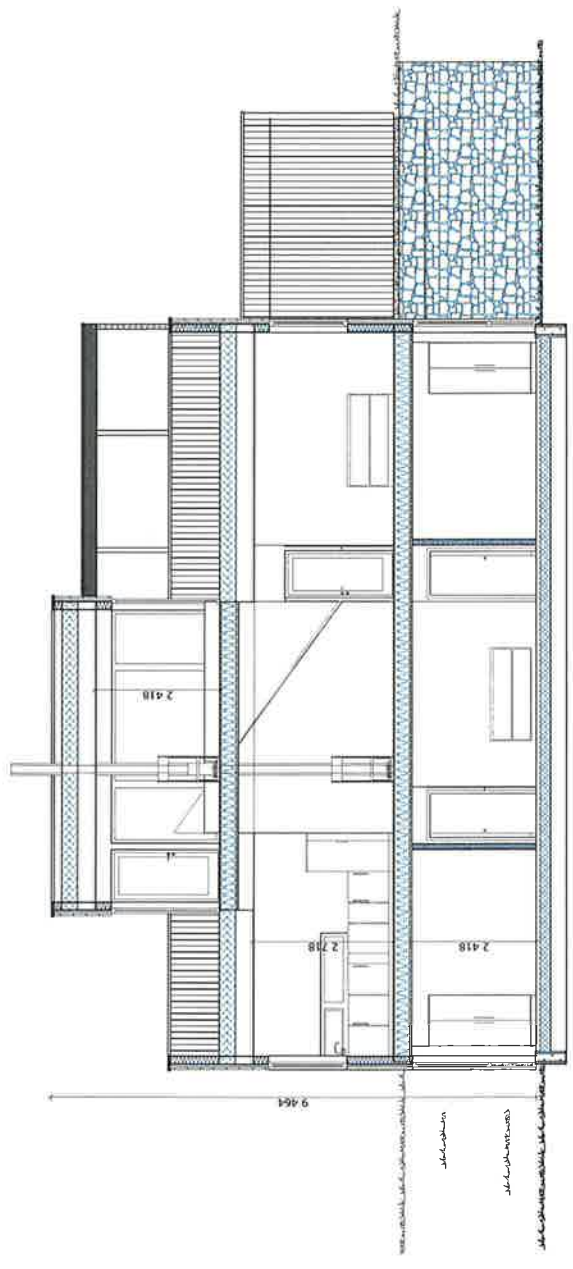


1:100 Fasade sørøst ALT 2

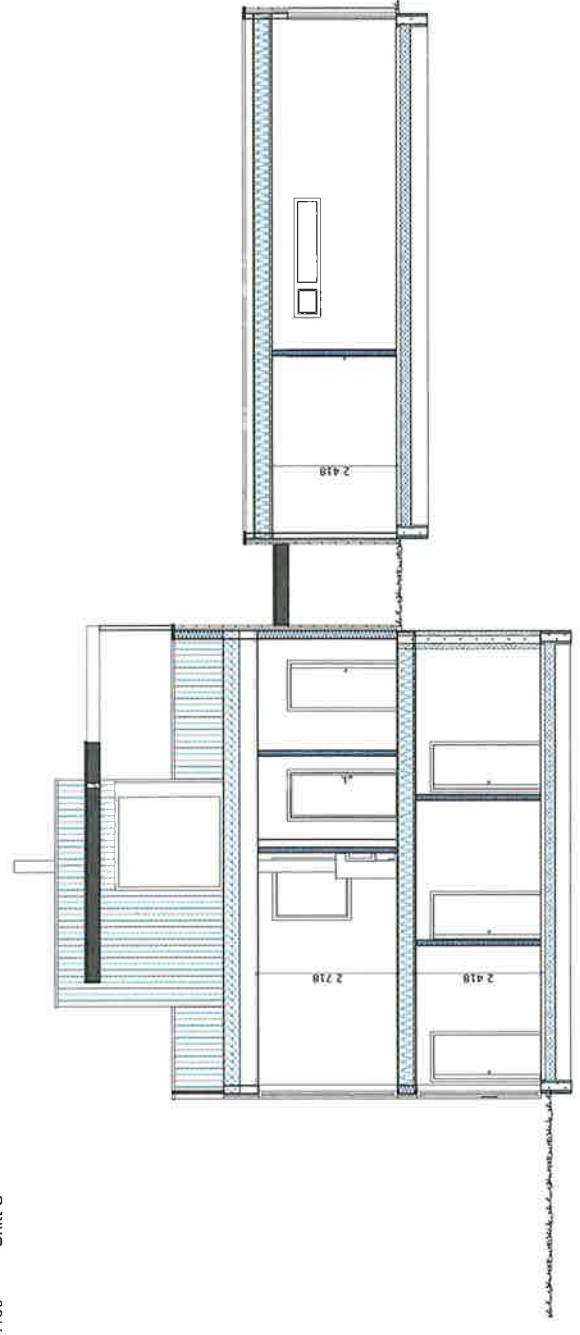
Oppvarmet BRA: 262,3 m ²	BVA: 246,5 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE
BRA U01 + H01 + H02 + GARASJE: 118,1+122,2+ 22 + 79,6 m ³		BRA TOTALT: BRA m ²	
BYGGEKommUNE: Frøya	GNR/RNR: 28/128	Postnr.	
Adresse		Sted	
		MOH: MoH m	
TEGNET AV: JBG	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATE: Dato	FORMAT: A 3
PROSJEKT: Villa Eidsvaag/Kristiansen	PROSJEKTNR.: 14-0015		
TEGNINGEN VISER: Fasade nordvest og sørøst ALT 2	TEGNING NR.: A-221		
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLSTOKK: 1:100		
TILTAKSNAVER: Vidar Eidsvaag og Ingrid Kristiansen			
BYGGEFIRMA:			
INGENIØR- OG ANLEGGSPROJEKT NORGESHUS AS, PS 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 00			
TEGNINGEN ER BESKJETET ETTER LOV OM OPPHÅRRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIINGEN SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.			
REV.			

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:100 Snitt C



1:100 Snitt D

Oppvarmet BRA: 262,3 m ²	Byå: 246,5 m ²	Volum: m ³	ENERGIMERKE
BRU01 + H01 + H02 + GARASJE: 118,1 + 122,2 + 22 + 79,6 m ²			
BRU TOTALT: 118,1 + 122,2 + 22 + 79,6 m ²			
BYGGKommUNE: Frøya	Gnr/Bnr: 28/128	Postnr: 128	POSTStED: Sted
ADRESSE: Adresse			MoH: MoH m
TEGNET AV: JBG	KONTROLLERT AV: JBG	DATO: Dato	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Eidsvaag/Kristiansen	PROSJEKTS: 14-0015		
TEGningen VIsER: Snitt C og D	TEGning Nr.: A-210	MÅLEStoK: 1:100	
TILTAkSHAVER: Vidar Eidsvaag og Ingrid Kristiansen			
BYGGEFIRMA: NORGESHUS SnekkerService Frøya			
INGENIØR- OG ARKITEKTkontOR: NORGESHUS AS, Pb 161, 7223 MELHUS, Tlf: 72 85 69 00			
TEGningen ER BESkYTTET ETTER LOV OM OPPHAvsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEgNINGER SkAL IKKE BEKRYTtes UTEN VÅR TILLATELSE. TEgNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDStegNING			
REV:			

2



28/128

PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

Reguleringsplan/Betyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Konsentrert småhushusbetyggelse
 - Landbruksområder
 - Kjøreveg
 - Ammen veggutum
 - Gangveg
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles grønnelegg
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
 - Formålsgrensning
 - Regulert tomtegrense
 - Byggelinse
 - Planlagt betyggelse
 - Regulert sentertilnpe
 - Avkjørsel

Etterleilene 1m Kartgrunng 1:1000 Kartmålsskale 1:1000

REGULERINGSPILN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



Frøya Kommune

Dyrvik

Utvalgte bestemmelser	SAKSNUMR	DATE	SIEN
Etterleilene			
Kartgrunng av oppnær av planarbeidet	01.09.15	10.2010	
1. gangs behandling i kommunestyret		20.09.2006	
Etterleilene i forbindelse med behandling			
Etterleilene i kommunestyret			
Valdett i kommunestyret, oppgjørdt		27.09.2007	
Planid 162020702			

**FRØYA KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR DYRVIK BOLIGOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planen er datert: 09.01.07
Dato for siste revisjon av plankartet: 09.01.07
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.09.07
Dato for kommunestyrets vedtak: 27.09.07

Hans Stølan

**§1
GENERELT**

Reguleringsplanen gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

BYGGEOMRÅDER:

Boliger med tilhørende anlegg
Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE:

Kjøreveg

SPESIALOMRÅDE:

Privat veg
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

LANDBRUKSOMRÅDER

Landbruksområde generelt

FELLESOMRÅDER:

Felles lekeareal for barn
Felles grøntareal

**§2
BYGGEOMRÅDER**

2.1 Boliger med tilhørende anlegg

- 2.1.1 Bygninger i området B1 og B2 skal plasseres innenfor viste byggelinjer.
- 2.1.2 Mindre bygningsdeler, som inngangsparti, bod, trapp, veranda, balkong, mindre frittliggende uteboder og lignende kan krysse byggelinjen dersom de ikke er til hinder i frisiktsoner.
- 2.1.3 Boliger tillates oppført i 2 etasjer inkludert eventuell sokkel. Tillatt bebygd areal er 30 % BYA. Areal av balkonger og lignende er ikke inkludert i BYA.
- 2.1.4 Det kan bygges 16 boligbygg innenfor området. Dersom forholdene ligger til rette for det kan det godkjennes tomannsboliger eller utleieleiligheter på tomtene.

2.1.5 Ved byggemelding skal det fremlegges en utomhusplan for hver enkelt tomt som viser bebyggelsens plassering og orientering, forstøtningsmurer, opparbeidelse av parkeringsplasser, avkjørslar, atkomster og avfallshåndtering.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

2.2.1 Bygninger i området B3 skal plasseres innenfor viste byggelinjer.

2.2.2 Mindre bygningsdeler, som inngangsparti, bod, trapp, veranda, balkong, mindre frittliggende uteboder og lignende kan krysse byggelinjen dersom de ikke er til hinder i frisiktsoner.

2.2.3 Boliger tillates oppført i 2 etasjer inkludert eventuell sokkel. Tillatt bebygd areal er 35 % BYA. Areal av balkonger og lignende er ikke inkludert i BYA.

2.2.4 Det kan bygges inntil 10 boenheter innenfor området.

2.2.5 Detaljert situasjonsplan for område B3 som viser bygningsvolum, bebyggelsens plassering og orientering, leilighetssammensetning, opparbeidelse av parkeringsplasser, avkjørslar, atkomster, uteoppholdsareal osv. skal vedlegges første søknad om rammetillatelse for området.

2.3 Generelt

2.3.1 Maksimum gesimshøyde over planert terreng skal være 6 meter.

2.3.2 Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med største tillatt takvinkel 33 grader, med møneretning som vist på plankartet.

2.3.3 Parkeringsdekningen skal være minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det skal avsettes plass for en garasje plass eller carport per boenhet på bakkeplan.

2.3.4 Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at ny bebyggelse får en god løsning med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

2.3.5 Eventuelle tillegg/påbygg og uthus skal tilpasses boligbygningene i planområdet med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk.

§3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Atkomsten til området skal skje via offentlig kjøreveg mot nord-vest.

3.1.2 Avkjørsel mot riksveg skal utføres med asfaltering og kantstein i en bredde på totalt 6 meter.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.05.2009	Arkivsaksnr: 09/619	Sak nr: 66/09
Saksbehandler: Otto Falkenberg	Arkivkode:	Gradering:
Saken skal behandles i følgende utvalg:		
66/09	Hovedutvalg for forvaltning	14.05.2009

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN DYRVIK BOLIGOMRÅDE

Vedtak:

Søknad mottatt 15.04.09 fra Asbjørn Grøttan og Kristin Kvernø om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for tomt nr. 8 i Dyrvik boligfelt innvilges.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Søknad mottatt 15.04.09 fra Asbjørn Grøttan og Kristin Kvernø om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for tomt nr. 8 i Dyrvik boligfelt innvilges.n

Vedlegg:

Søknad mottatt 15.04.09 fra Asbjørn Grøttan og Kristin Kvernø med vedlegg.
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser

Saksopplysninger.

Asbjørn Grøttan og Kristin Kvernø søker dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Dyrvik boligområde i forbindelse med ønske om oppføring av bolig på tomt nr.8.

Dispensasjonen gjelder følgende:

- Endret møneretning
- Øking av takvinkel
- Avvik fra takform

Vurdering.

Samtlige tomter er markert påplankartet med en stram, rettlinjert organisering i hovedsak retning øst/vest. Søker ønsker plassering nord/sør med bakgrunn i valgt hustype og utsiktsforhold på tomta.

Den ønskede hustype er hus i 1 ½ etasje med rom under skråtak i øverste etasje. Som følge av dette er takvinkelen 38 grader som overstiger reguleringsbestemmelsen om maks. 33 grader.

Reguleringsbestemmelsene angir at hus skal oppføres med saltak. Den ønskede hustype har saltak, men dette knekkes i hver ende slik at en får en mindre valmtaksavslutning i hver gavl.

Gjeldende reguleringsplan er av ny dato fra 2007 og det vil normalt bety en restriktiv holdning til dispensasjoner fra plan og bestemmelser. Planen er svært skjematisk opptegnet med hensyn til husplasseringer og har rigide og konkrete bestemmelser. Det vil være naturlig at ulike byggherrer i området vil kunne komme til å velge hus med betydelige ulikheter i husutforming i både en og to etasjer. På denne bakgrunn er det vurdert om den aktuelle hustype vil komme til å bryte dramatisk med antatt fremtidig bebyggelse på øvrige tomter.

Høyde og volum på det planlagte bygg med 38 graders takvinkel ligger innenfor rammen av planens bestemmelser og det som vil være naturlig på bygg i planområdet. Byggets mønehøyde vil være lavere enn et 2 etasjers bygg som er hjemlet i planen. Gesimshøyden på bygget vil tilsvare bygg i en etasje som også vil være en naturlig hustype i området.

Den begrensede valmtaksavslutningen i gavlene kan betraktes som et mindre avvik fra bestemmelsen om saltak.

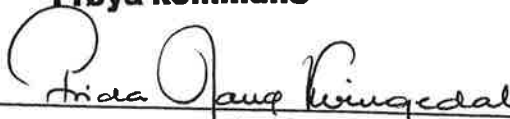
De enkelte tomter vil ha varierende kvaliteter mht. bl. a. topografi og utsikt. Det vil derfor være naturlig å anta at også andre tomtekjøpere kan ha ønsker om justeringer av husplassering i forhold til det som er vist på plankartet.

På denne bakgrunn vurderes søknaden slik at det kan være rimelig å innvilge de omsøkte dispensasjoner.

Rett utskrift bevitnes:

Dato: 14.05.09

Frøya kommune


Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbeh. Otto Falkenberg for videre oppfølging av saken.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 20.03.2014	Arkivsaksnr: 14/133	Sak nr: 29/14
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 28/131	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
29/14	Hovedutvalg for forvaltning	20.03.2014

GNR 28 BNR 131 DISPENSASJON

Vedtak:

Søknad mottatt 19.02.2014 om dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om møneretning i reguleringsplanen Dyrvik Boligfelt på eiendommen 28/131 innvilges.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Søknad mottatt 19.02.2014 om dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om møneretning i reguleringsplanen Dyrvik Boligfelt på eiendommen 28/131 innvilges.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Dispensasjonssøknad med vedlegg mottatt 07.02.14

Vedlegg 2: Nabomerknad

Vedlegg 3: Besvarelse på nabomerknad

Vedlegg 4: reguleringsplankart

Vedlegg 5: Utdrag fra bestemmelser for reguleringsplanen Dyrvik boligfelt

Vedlegg 6: Vedtak fra 2009

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker Stig Magne Sæther søker om dispensasjon fra bestemmelsen 2.3.2 i reguleringsplanen Dyrvik boligfelt. I bestemmelsen står det følgende: «Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med største tillatte takvinkel 33 grader med møneretning som vist på plankartet.»

Det søkes dispensasjon fra den delen av bestemmelsen som omfatter møneretning.

Søknaden tas opp til behandling i hovedutvalget for forvaltning da den er i strid med reguleringsbestemmelsene for Dyrvik boligfelt. Det har også kommet inn nabomerknad fra hjemmelshaver på eiendommen 28/132 angående endret plassering av møneretning

Det har i 2009 blitt gitt dispensasjon fra samme bestemmelse i en tidligere sak på eiendommen 28/129.

Vurdering:

Innledningsvis vil administrasjonen påpeke at det også skulle vært søkt om dispensasjon for endret takvinkel til 25°. Vi vil imidlertid ikke ilegge dette vekt da bygget vil bli mindre dominerende med denne takvinkelen. Det har tidligere blitt tillatt oppføring av hus med annen takvinkel på 28/129.

I reguleringsplankartet er alle hus inntegnet med møneretning øst/vest. Søker ønsker plassering nord/sør på eiendommen 28/133 og begrunner dette med at det vil gi større fordeler for bruk og utnyttelse av utomhusareal. Søker mener plasseringen av huset som omsøkt ikke vil gi vesentlig ulemper for naboene.

I nabomerknaden datert 06.02.14 blir det bemerket at en endret møneretning vil bryte med plasseringen av de andre husene i boligfeltet. Det påpekes at Dyrvik boligfelt får en bedre helhet om husene ligger på rekke med møneretning som inntegnet i reguleringsplankartet.

I besvarelse av nabomerknad datert 10.02.2014 påpeker ansvarlig søker at det tidligere har blitt bygd boliger i feltet som avviker fra fastsatte møneretning og det legges vekt på at omsøkte plassering vil gi bedre utomhusareal og parkeringsareal på eiendommen.

Kommunens administrasjon er av den oppfatning at det prinsipielle med å følge en bestemt møneretning kan gi et bedre helhetsinntrykk av et boligfelt. Det er imidlertid gitt dispensasjon fra bestemmelse 2.3.2 om endring av møneretning i samme boligfelt tidligere, dette på eiendommen 28/129. Også husene på eiendommene 28/127 og 28/130 avviker noe fra den møneretningen som er fastsatt i planen.

I vurdering av dispensasjonssaken fra 2009 på eiendommen 28/129 ble det skrevet følgende:

«Gjeldene reguleringsplan er av nyere dato fra 2007 og det vil normalt bety en restriktiv holdning til dispensasjoner fra plan og bestemmelser. Planen er svært skjematisk opptegnet med hensyn til husplasseringer og har rigide og konkrete bestemmelser. Det vil være naturlig at ulike byggherrer i området vil kunne komme til å velge hus med betydelige ulikheter i husutforming i både en og to etasjer. På denne bakgrunn er det vurdert om den aktuelle hustype vil komme til å bryte dramatisk med antatt fremtidig bebyggelse på øvrige tomter».....«De enkelte tomter vil ha varierende kvaliteter mht. bl. a. topografi og utsikt. Det vil derfor være naturlig å anta at også andre tomtekjøpere kan ha ønsker om justeringer av husplassering i forhold til det som er vist på plankartet».

I vurderingen av ovennevnte dispensasjonssak er det lagt vekt på at tomteforhold og hustype vil være varierende og det kan derfor oppstå ønske om justeringer på husplassering i forhold til det som er fastsatt reguleringsplanen. Vi vil støtte oss på den vurderingen i gjeldende sak.

Kommunens administrasjon foretok en befaring i Dyrvik boligfelt 13.03.2014. I boligfeltet er det allerede oppført flere boliger, i ulike stilarter og utførelser. Ut fra våre vurderinger vil ikke en endret møneretning på eiendommen 28/131 gi en vesentlig brytning med de allerede oppførte boligene. Huset på eiendommen 28/129 fikk dispensasjon for endret møneretning 14.05.2009 i tillegg avviker også møneretningen noe på eiendommene 28/127 og 28/130

Kommunen er av den oppfatning at det man bør være restriktiv til å dispensere fra fastsatte reguleringsbestemmelser. For å kunne gi dispensasjon skal fordelene ved en dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det som taler for dispensasjon i dette tilfellet er at det ikke synes å føre til vesentlige ulemper for naboene at møneretningen blir endret på den aktuelle eiendommen. Endret møneretning vil gi et bedre utomhusareal og parkering på 28/131. Det viktigste argumentet for at det ikke skal gis dispensasjon for endret møneretning er at det vil bryte med helheten i Dyrvik boligfelt. Det legges imidlertid vekt på at hustype og varierende tomteforhold vil kunne medføre ønske om justeringer fra retningslinjene som er fastsatt i reguleringsplanen.

Kommunens administrasjon kan ikke se at omsøkte husplassering på 28/131 vil bryte vesentlig med de allerede oppførte hus.

På denne bakgrunn vurderes søknaden slik at det kan være rimelig å innvilge dispensasjonen som omsøkt.

Rett utskrift bevitnes:

Dato: 20.03.14

Hanne Strand
Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbehandler Anja Halmøy Fredriksen for videre oppfølging

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Harriet Strand

Arkiv: 039

Arkivsaksnr.: 14/402

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERINGER