

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Saksliste

Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 09.08.2018	Kl. 09:00
---------------------------------------	--------------------------------	---------------------

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
104/18	18/2225 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.06.18
105/18	17/1975 GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8
106/18	17/2595 GNR 26 BNR 167 KLAGE DISPENSASJON FRITIDSBOLIG
107/18	17/2254 GNR 21 BNR 1 DISPENSASJON LAVVO
108/18	17/2792 GNR 64 BNR 1 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN - OVERTAKELSE AV OPPDRETTSTOMT I LNF-OMRÅDE LOMSØYA
109/18	17/1946 GNR 18 BNR 5 BYGGESAK
110/18	18/42 GNR 59 BNR 34 BYGGESAK
111/18	18/365 GNR 9 BNR 22 DELINGSSAK
112/18	18/871 GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK
113/18	18/1081 GNR 21 BNR 134 DELINGSSAK
114/18	18/1496 GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK
115/18	16/1044 SØKNAD OM KJØP AV SJØHUSTOMT PÅ SULA

116/18 18/1541
KLAGE PÅ FELLINGSTILLATELSE - VALD SØRENG

117/18 18/2226
ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 31.07.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

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 Sv har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom A.

Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom C.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/2225	Sak nr: 104/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
104/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.06.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 14.06.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 14.06.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 17/1975	Sak nr: 105/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 60/7	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
136/17	Hovedutvalg for forvaltning	14.11.2017
55/18	Hovedutvalg for forvaltning	19.04.2018
105/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ed Hovedutvalg for forvaltning av 14.11.2017, sak 136/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 sak 55/18

Vedtak:

Saken utsettes og sendes ut på høring, med intensjon om at dispensasjonen vil bli imøtekommet. Alle omkringliggende boliger ligger innenfor 100-metersbeltet, og det er naturlig at det bygges en bolig der det er omsøkt.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.11.2017 sak 136/17

Vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. §1-8 til oppføring av bolig på parsell av Gnr. 60, bnr. 7, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens §19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig større enn fordelene, og vil tilside sette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene blir vesentlig tilside satt.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag 15.06.2018
2. Melding om vedtak Hovedutvalg for forvaltning 19.04.2018
3. Saksfremstilling Hovedutvalg for forvaltning 19.04.2018
4. Klage, 05.12.2017
5. Melding om vedtak, 17.11.2017
6. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 14.11.2017
7. Dispensasjonssøknad med situasjonskart, 18.07.2017

8. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:3000
9. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:1000

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte 18.07.2017 på vegne av Reidar Sæther om dispensasjon for oppføring av bolig på parsell av eiendommen gnr. 60 bnr. 7 på Dyrøya. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 14.11.2017, som sak 136/17. Utvalget avslo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS ved brev 17.11.2017. Advokatfullmektig Lam har ved brev 05.12.2017 påklaget avslaget.

Klagen:

I klagen anføres at de alternative områdene for boligbebyggelse som det er vist til i avslaget ikke er egnet til formålet. Det er ikke plass til å oppføre bolig på arealet på gnr. 60 bnr. 7 vest for omsøkte tomt som er avsatt til boligformål. For å få til dette må eksisterende bebyggelse rives, noe som vil bli uforholdsmessig kostbart og uhensiktsmessig. Ellers må boligen plasseres på eksisterende topp, hvor arealet er avsatt til LNF-formål og en bolig vil bli mer framtrøende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Når det gjelder området sørvest for Dyrøy Oppvekstsenter, er de faktiske forholdene særdeles ugunstige for etablering av bolig og tilgang til infrastruktur. Området er bratt og ulendt, og det vil være uheldig med gjennomgangstrafikk til en bolig gjennom skolegården/lekearealet til oppvekstsenteret.

Boligtomt nordøst for oppvekstsenteret vil også være uheldig av hensyn til trafikksikkerheten og fordi det vil gi enda en tilkomst på vegen til oppvekstsenteret. Hjemmelshaver til tomten er dessuten ikke villig til å gå i dialog om erverv av parsellen. Det er derfor ikke flere tilgjengelige boligtomter i området.

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-området har medført at området allerede er privatisert. Omsøkte bolig vil derfor ikke ha like stor innvirkning på nrområdet, men heller gli godt inn i eksisterende landskap.

Omsøkte bolig vil ikke medføre redusert tilgang til sjøen. Både på østlig og vestlig side av omsøkte tomt er det store ubebygde arealer med uhindret tilgang til sjøen. Eventuelt kan kommunen sette vilkår om opparbeidelse av tursti fra veg til sjøhusområdet.

Kommunen ga i 2016 dispensasjon til en bolig på gnr. 60 bnr. 84. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tomt og har i det vesentlige de samme forutsetningene som i denne saken. Hele eiendommen er avsatt til LNF-formål og ligger i 100-metersbeltet. Dispensasjon ble gitt etter gjeldende arealplan og de samme forholdene som begrunner avslag i denne saken, eksisterte også den gang. Et avslag i denne saken vil derfor være usaklig forskjellsbehandling.

Omsøkte tomt er ikke egnet for jordbruk. Dyrøya har ikke et operativt byggefelt, eksempelvis er det ikke gått videre med oppbygging av infrastruktur. Sett i lys av dette er dette en særlig situasjon med gunstige forhold for bolig og med en sjelden mulighet for tilgang til eksisterende infrastruktur uten store inngrep. En kan derfor vanskelig se at en dispensasjon ville skape presedens.

Arealet på omsøkte tomt som er satt av til sjøhus er lite egnet til dette formålet på grunn av langgrunn fjære. Etablering av sjøhus vil kreve at det gjøres vesentlige inngrep i sjøgrunnen.

Klager anfører avslutningsvis at det ikke er saklig grunn til å nekte dispensasjon, samt at fordelene ved en dispensasjon klart vil overstige ulempene.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Boligen er søkt oppført på en parsell som i sin helhet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Omsøkte oppføring av bolighus er i strid med pbl. § 1-8.

Deler av parsellen hvor boligen søkes oppført er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011. I LNFR-områder er det bare tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Oppføring av bolighus er i strid med arealformålet LNFR. Den delen av tomte som grenser mot sjøen er avsatt til bebyggelse og anlegg, sjøhus/naust, og oppføring av bolig er også i strid med dette arealformålet.

Oppføring av omsøkte bolighus krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålene LNFR og sjøhus/naust i kommuneplanens arealdel.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Høring

Saken har vært på høring og ble behandlet av Fylkesmannen i Trøndelag 15.06.2018. Det foreligger følgende merknader:

Klima og miljø

«Fylkesmannen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er satt av til formålet i overordnet plan. En slik praksis vil over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Frøya kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

Oppføring av bolig som omsøkt vil medføre inngrep helt ned mot sjøen i et åpent landskap, satt av som LNF-område i kommuneplanen. Bygningen med tilhørende infrastruktur vil beslaglegge store deler av det åpne arealet. I tillegg til inngrepene vil dette også medføre en privatisering av et strandområde som i dag er tilgjengelig for allmennheten. Ut fra hensynet til verdiene i 100-metersbeltet frarådes at det gis dispensasjon for oppføring av bolig.

...

Fylkesmannen vil med bakgrunn i ovennevnte fraråde at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 for oppføring av bolig som omsøkt. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.»

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 14.11.2017 sak 136/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på parsell av eiendommen gnr. 60 bnr. 7 på Dyrøya.

Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 til oppføring av bolig på parsell av Gnr. 60, bnr. 7, som omsøkt.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig større enn fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.*

Formålet med bygge- og deleforbudet i strandsonen er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta hensynet til friluftsliv, naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Rådmannen legger til grunn at også LNFR-formålet i dette området særlig skal ivareta natur- og friluftinteresser. Arealformålet sjøhus/naust skal sikre areal for oppføring av slik bebyggelse.

Det er i klagen vist til at området som er avsatt til LNFR-formål allerede er privatisert på grunn av eksisterende bebyggelse. Omsøkte tomt er etter rådmannens oppfatning det eneste arealet i området som ikke er gjenbygd ned mot sjøen og som derfor ikke er privatisert. Nettopp av den grunn bør arealet holdes ubebygd. Som vist til i saksframlegget til vedtaket av 14.11.2017 vil en da opprettholde en "korridor" ned mot sjøen som vil gi allmennheten tilgang til sjøen og naustområdet. En dispensasjon for oppføring av bolig på tomte vil etter rådmannens oppfatning vesentlig sette til side hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og de hensyn LNFR-formålet skal ivareta. Rådmannen kan ikke se at et vilkår om opparbeidelse av tursti fra vegen ned til sjøhusområdet på tilstrekkelig måte vil sikre hensynet til allmennhetens tilgang til sjøområdene og de øvrige hensyn byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet skal ivareta.

Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 har rådmannen sett hen til at omsøkte boligtomt grenser til et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål med areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LNF FB 6). Innenfor dette arealformålet er det ledig areal for boligbygging flere steder, inkludert et areal som ligger på søkers egen eiendom.

Rådmannen viser til saksutredningen til vedtaket av 14.11.2017, hvor det blant annet heter følgende: "Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådte i kraft i 2011 vist en streng holdning til bygging i LNF og 100-meterssonen og hvor man kan vise til at det ligger tomter i umiddelbar nærhet som er regulert til spredt bolig- og fritidshus-bebyggelse. Det må også tillegges at ved å gi tillatelse til omsøkte utbygging så vil dette kunne danne presedens for lignende søknader i fremtiden. Rådmannen vil minne om at alle områder innenfor 100-metersbelte langs sjø i utgangspunktet er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud, uavhengig av selve bruken av område og antallet som bruker det."

Rådmannen er ikke enig med klager når det hevdes at det ikke er flere tilgjengelige boligtomter i området som egner seg for boligbygging. Når det gjelder områdene sørvest og nordøst for Dyrøya oppvekstsenter, vil rådmannen bemerke at boligbebyggelse godt kan anlegges der uten at hensynet til trafiksikkerheten blir skadelidende eller trafikk til bebyggelsen må gå gjennom skolegården eller lekearealene til oppvekstsenteret.

I vurderingen er det også sett hen til at Fylkesmannen har frarådet kommunen å innvilge dispensasjon. Det vises til pbl. § 19-2 fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør dispensere fra planer eller pbl. § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Etter å ha gjennomgått klagers anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil sette hensynene som pbl. § 1-8 og LNFR-formålet skal ivareta, vesentlig til side. Rådmannen kan heller ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Når det gjelder klagers anførsel om vilkårlig forskjellsbehandling vil rådmannen bemerke at læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, ikke retter seg mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Den som ønsker å angripe rettsanvendelsesskjønnet ved klage, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. I og med at de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt, kan ikke klagers anførsel om usaklig forskjellsbehandling føre fram.

Konklusjon:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 17/2595	Sak nr: 106/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: GNR 26/167	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
35/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.03.2018
106/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 26 BNR 167 KLAGE DISPENSASJON FRITIDSBOLIG

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 15.03.2018, sak 35/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.03.2018 sak 35/18

Vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 og bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte som omsøkt.
 2. Vedtaket begrunnes med at Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Enstemmig.

Vedlegg:

1. Klage, 03.05.2018
2. Beslutning om forlengelse av klagefrist, 13.04.2018
3. Anmodning om forlenget klagefrist, 10.04.2018
4. Melding om vedtak 22.03.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 15.03.2018
6. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 12.12.2017
7. Dispensasjonssøknad, 22.09.2017
8. Oversiktskart
9. Kartutsnitt
10. Utsnitt kommuneplan

Saksopplysninger:

På vegne av Guri Flægstad søkte Kystplan AS 22.09.2017 om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 26 bnr. 167 på Uttian. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 15.03.2018, som sak 35/18. Hovedutvalget avsto søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Kystplan AS 22.03.2018. Advokat Monica Eidem Haugen har på vegne av Flægstad påklaget avslaget ved brev 03.05.2018.

Klagen:

I klagen anføres at avslaget innebærer urettmessig forskjellsbehandling. Det vises til at kommunen i 2013 ga dispensasjon fra samme arealformål til bygging av mer omfattende tiltak på den nærliggende eiendommen gnr. 26 bnr. 170.

Videre anføres at det er svært uheldig at kommunen i praksis gir arealbruksendringen fra 2011 tilbakevirkende kraft. Flægstad fikk fradelt tomten i 2010, og det lå følgelig en klar forventning om mulighet for utbygging etter dette. Flægstads forventning er styrket av at nabo på bnr. 170 fikk dispensasjon i 2013. Den private interesse er tilsidesatt i urimelig grad.

Klager viser videre til at kommunen ikke har lagt tilstrekkelig vekt på at det ved høring hos sektormyndighetene ikke framkom grunner som skulle tilsi avslag. Rådmannen har også konkludert med at tiltaket ikke vil bidra til vesentlig privatisering med tanke på natur- og fritidsinteresser.

Kommunen har videre lagt til grunn direkte feil premisser for sitt vedtak. Byggingen vil ikke kunne anses som en privatisering av den nære strandsonen. Det eksisterer allerede en veg som naturlig benyttes av turgåere som skiller sjøen/strandsonen fra søkers eiendom. Allmennhetens interesser er dermed godt ivaretatt, og strandområdet vil ikke oppfattes som en del av den private eiendommen. Tiltaket, sammenholdt med øvrig bebyggelse, for eksempel på eiendommene 26/169 og 26/170, utgjør ingen privat etablering som naturlig hindrer allmenn ferdsel i området.

Det er heller ikke riktig at atkomst til eiendommen vil skje over fulldyrka og overflatedyrka jord. I eksisterende kartverk er det inntegnet veg som ligger i ytterkant av dette området og inn mot søkers eiendom. Søker vil ikke anlegge annen veg enn den atkomstmulighet som allerede eksisterer. Eiendommen er videre i flukt med bebyggelse på hovedbruket, og eiendomsmassen på de to eiendommene vil ligge nær hverandre.

Eiendommen er ikke egnet til tiltak knyttet til stedbunden næring, da jorda ikke er dyrkbar. Heller ikke hensynet til natur- og kulturmiljø tilsier at dispensasjon ikke kan gis, jf. fylkeskommunens merknader.

Verken hensynet bak kommuneplanens arealdel eller lovens formålsbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak, og vedtaket bes dermed omgjort slik at dispensasjon innvilges.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. Etter anmodning fra advokat Monica Eidem Haugen av 10.04.2018 forlenget administrasjonen klagefristen til 04.05.2018, jf. forvaltningsloven § 29 fjerde ledd. Klagen er framsatt 03.05.2018 og er dermed rettidig.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Fritidsboligen er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Omsøkte oppføring av fritidsbolig er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011. I LNFR-områder er det bare tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Oppføring av fritidsbolig er i strid med arealformålet LNFR.

Oppføring av og fradeling for omsøkte fritidsbolig krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 15.03.2018, sak 35/18, ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 26 bnr. 167. Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 og bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte som omsøkt.*
- 2. Vedtaket begrunnes med at Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.*

Formålet med bygge- og deleforbudet i strandsonen i pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta hensynet til friluftsliv, naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Rådmannen legger til grunn at også LNFR-formålet der tomte ligger særlig skal ivareta natur- og friluftsinnteresser. Det gjør seg ikke gjeldende landbruksinteresser på den fradelte tomte, da den ligger på skrinne fastmark som ikke er dyrkbar. For å komme til og fra tomte må en imidlertid krysse areal som er klassifisert som fulldyrka/overflatedyrka jord. Det er imidlertid ikke søkt om bilveg fram til eiendommen, og rådmannen finner derfor ikke grunn til å vektlegge landbruksinteresser ved behandling av søknaden om dispensasjon. Anførlene som klager har knyttet til dette kommenteres derfor ikke nærmere.

Ved vurderingen av i hvilken grad natur- og friluftsinnteressene vil påvirkes ved en dispensasjon, legger rådmannen til grunn at omsøkte fritidsbolig vil ligge i kort avstand til bebyggelsen på landbrukseiendommen som tomte tidligere var en del av. Som Fylkesmannen påpekte i høringsuttalelsen, vil imidlertid omsøkte fritidsbolig kunne oppføres nærmere sjøen enn nærliggende bebyggelse, og en ny fritidsbolig vil medføre økt privatisering av området. I og med at området allerede er preget av bebyggelse, og på grunn av nevnte nærhet til eksisterende bebyggelse, er rådmannens vurdering likevel at omsøkte fritidsbolig ikke vil bidra til ytterligere privatisering i vesentlig grad.

Klager har anført at tiltaket ikke vil anses som privatisering av den nære strandsonen. Det er vist til at det eksisterer en veg som benyttes av turgåere som skiller sjøen/strandområdet fra søkers eiendom. Rådmannens vurdering er fortsatt at oppføring av en ny fritidsbolig så nært sjøen som eiendommen ligger vil innebære økt privatisering av strandsonen, selv om det går en turveg mellom eiendommen og stranda.

På grunn av nærheten til eksisterende bebyggelse legger rådmannen etter en ny vurdering til grunn at natur- og friluftinteressene vil bli satt til side om dispensasjon innvilges, men ikke *vesentlig*. Rådmannen kan heller ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse vil bli satt vesentlig til side om det gis dispensasjon. Dispensasjon kan da innvilges dersom fordelene ved en dispensasjon er *klart større* enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det som taler for dispensasjon er etter rådmannens vurdering særlig tiltakshavers ønske om å utnytte eiendommen til fritidsbebyggelse, samt at eiendommen vil bli liggende nær eksisterende bebyggelse og dermed ikke påvirke natur- og friluftinteressene i stor grad.

I interesseavveiningen er det videre relevant å se hen til at det i nærheten av eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt to områder til fritidsbebyggelse som har ledige tomter. Dette taler etter rådmannens vurdering mot at det skal gis dispensasjon.

I dispensasjonsvurderingen må det videre ses hen til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å støtte. I henhold til pbl. § 19-2 fjerde ledd skal det ved dispensasjonsvurderingen legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Det er i klagen vist til at verken Fylkesmannen eller fylkeskommunen har frarådet at det gis dispensasjon. Der statlig eller regional sektormyndighet har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, følger det av pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning at kommunen ikke bør gi dispensasjon. En kan ikke ut fra dette slutte at vilkårene for å gi dispensasjon vil være oppfylt der sektormyndigheten velger ikke å fraråde dispensasjon.

Det er i klagen vist til at Guri Flægstad fikk fradelt eiendommen i 2010 og at hun etter dette hadde en klar forventning om å kunne bygge ut eiendommen. En tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder imidlertid ikke lengre enn det tiltak det er gitt tillatelse til. Tillatelse til fradeling av tomt vil ikke omfatte oppføring av bygning på tomte. Når tomte senere ønskes bebygd, forutsetter det ny søknad. Søknaden skal da vurderes ut fra plan- og regelverket som gjelder på det tidspunkt nytt vedtak treffes. Det at eiendommen tidligere er fradelt til fritidsformål, innebærer altså ikke at eier med det har noen berettiget forventning om senere å få tillatelse til å oppføre fritidsbolig om arealstatus eller lovgivningen er endret. I dette tilfelle er arealformålet i kommuneplanens arealdel endret fra utbyggingsformål til LNFR-formål etter at delingstillatelsen ble gitt, slik at oppføring av fritidsbolig i dag krever dispensasjon fra arealformålet.

Rådmannen legger etter ovennevnte vurdering til grunn at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Klager har videre anført at avslaget innebærer en urettmessig forskjellsbehandling i forhold til dispensasjon gitt i 2013 for eiendommen gnr. 26 bnr. 170. I forvaltningsretten er det et ulovfestet prinsipp at like saker skal behandles likt. Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å

følge en ellers konsekvent praksis. Forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist en usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man eventuelt anføre at lovanvendelsen er feil. Den som ønsker å angripe avgjørelsen ved klage eller søksmål, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

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

Konklusjon:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 17/2254	Sak nr: 107/18
Saksbehandler: Roger Antonsen	Arkivkode: GNR 21/1	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
119/17	Hovedutvalg for forvaltning	28.09.2017
107/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 21 BNR 1 DISPENSASJON LAVVO

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for tiltak på gnr. 21, bnr. 1, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 28.09.2017 sak 119/17

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplan Sistranda og kommuneplanens arealdel for opparbeidelse av Steinalderstien som omsøkt. Saksopplysninger som fremgår i søknaden legges til grunn for tillatelsen
2. Dispensasjonen gis under følgende forutsetninger:
 - Toppdekket: Det skal brukes 0- 16 subbus på gangveier og stier. Det skal legges ut et lag med på minst 10 cm subbus over veiduk.
 - Tilbakeføring av jordmasser og gjenoppretting av vegetasjonsdekket: Oppkastede grus og torvmasser som ligger i område må gjenbrukes. Massene må i størst mulig grad gjenbrukes hvor de skånsomt (uten å skade vegetasjonsdekket) legges tilbake på hver side veien. Vi ønsker at jordmassene skal deponeres tilbake til nærmet med det samme område de er tatt ifra. Om det ikke er nok jord og torvmasser må dette tilføres.
 - Gravemaskin: denne skal ikke være alt for stor og den må være beltegående samt ha pusskuffe slik at den ikke skader vegetasjonsdekket.
 - Behov for grøfting/drenering: Dette må avklares i detalj med Sør- Trøndelag Fylkeskommune slik at det ikke skader intakte boplassområder.
 - Behov for flere rasteplasser evt. endringer: Område avklart i forbindelse med registreringer høsten 2016 skal brukes, ved eventuelt endringer så må dette avklares med Sør- Trøndelag Fylkeskommune.
 - Behov for flytting av kulturminneskilt evt. nye skilt må vurderes.
 - Det tillates ikke utvidelse/forlengelse av stien uten at dette er klarert med Fylkesmannen i Sør- Trøndelag og Sør- Trøndelag Fylkeskommune.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 16.07.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:200
3. Kart over steinaldersti og lavvo, målestokk 1:3.000
4. Tegning av tiltak

5. Ortofoto, målestokk 1:1.000
6. Kart med visning av tiltak, målestokk 1:10.000

Saksopplysninger:

Frøya kommune ønsker å oppføre lavvo i forbindelse med Steinalderstien på gnr. 21, bnr. 1, ved Hamarvatnet på Sistranda. Hamarvatnet er ett av to vannreserver i kommunen, og kommunens innbyggere får sitt drikkevann fra denne vannkilden og Kirkevatnet. Området rundt vannet ligger i en hensynssone som forbyr tiltak som kan være til skade for vannkvaliteten, bolig, fritidsbolig og husdyrsbeite innenfor 50 meter fra vannet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.5.4. Hensynssonen for Hamarvatnet ligger i et LNF-område.

Det søkes i forbindelse med oppføringen av lavvo om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, og kommuneplanens bestemmelser for planformål § 4.4.1 og § 4.5.4.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Vilkår I

Ved dispensasjonsbehandling er det to vilkår som begge må være oppfylt før det er adgang til å gi dispensasjon. Det første vilkåret sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret sier at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket ligger i hensynsonen for Hamarvatnet. Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan være til skade for vannkvaliteten, bolig, fritidsbolig og husdyrbeite innenfor 50 meter fra vannet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.5.4. Hensynsonen har som hensikt å forhindre forurensning av drikkevannskilden, og gjeldende forbud gjelder for hele nedslagsfeltet.

Hensynsonen for Hamarvatnet ligger i et område som er avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1. Det er innenfor dette området kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal tas særlig hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse og allmenne interesser, og forhindre at områder av allmenn interesse blir privatisert. Kommunen skal også sikre at arealet blir forvaltet på en bærekraftig og forsvarlig måte, sett i ett langsiktig perspektiv.

Pbl. § 1-8 skal sikre at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Område langs Hammarvatnet inngår også i en hensynssone for restriksjoner for drikkevannskildene.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Lavvoen blir oppført i forbindelse med den nybygde steinalderstien. Tiltaket vil være åpent for alle til enhver tid. Tiltaket vil ikke virke privatiserende av området, da tiltaket vil være åpen for allmenheten.

Området blir sett på ett rekreasjonsområde, og tiltaket vil kunne sees på som et tiltak for å legge bedre til rette for bruk av eksisterende sti.

Tiltaket er grunnet størrelse og kompleksitet ikke vurdert til å utgjøre en risiko eller kunne påvirke vannkvaliteten på vannet. Tiltaket vil i seg selv ikke være avgjørende for økt bruk av området, men skal legge bedre til rette for de som bruker stien som en turveg, friluft- og rekreasjonsområde.

Området der tiltaket er omsøkt, blir sett på som ett område av natur- og fritidsinteresse. Det er viktig at man i disse områdene forhindrer at tiltak privatiserer områdene og hindrer allmenn ferdsel. Lavvoen er ment for allmennheten, og den skal til enhver tid være tilgjengelig for alle. Rådmannen mener at tiltaket ikke vil bidra til noe privatisering av området, heller gjøre området mer åpent for allmenn bruk.

Etter vurdering av viktige momenter i lovens første vilkår vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse.

Søkers begrunnelse

Det anses at tiltaket allerede delvis har vært vurdert som en naturlig del av Steinalderstien. Tiltaket er dessuten svært lite i omfang (10 m²) og av en slik karakter at det er enkelt fjerne dersom en ønsker å tilbakeføre til opprinnelig terreng og omgivelser. Fylkets kulturmyndighet er også kjent med planene om lavvo gjennom saksbehandlingen av Steinalderstien.

Tiltaket anses på grunn av sin karakter og begrensede størrelse ikke å innebære inngrep som kan påvirke vannkvaliteten på Hammarvatnet. Det vil heller ikke i seg selv generere mer trafikk til området enn det som følger av etablering av Steinalderstien.

Tiltaket anses ikke å innebære begrensninger i allmennhetens tilgang til 100 meters sonen langs sjø og vassdrag. Tvert imot vil tiltak knyttet til Steinalderstien medføre økt attraktivitet for området nær Hammarvatnet for allmennheten.

Det anses som en fordel med tilrettelegging med helse- og miljøtiltak for allmenheten gjennom å stimulere tur- og friluftaktiviteter. I tillegg anses tilrettelegging av stien med tilhørende tiltak (Lavvo, informasjon om steinalderbosettinegr o.a.) som positivt ved at flere kan gjøre seg kjent med Frøyas historie med steinalderbosettinger.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Ved vurderingen om dispensasjonen har klart større fordeler enn ulemper, er det særlig de allmenne interesser som skal vektlegges. Det skal også legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 står det

følgende: «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. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»

Søker viser til at tiltaket vil være av mindre størrelse, ca. 10m², og av slik karakter at det er enkelt å fjerne dersom en ønsker å tilbakeføre til opprinnelig terreng og omgivelser.

Området blir i dag brukt av både skoleklasser og barnehager, samt av allmennheten generelt og vil være en fint tiltak i forhold til å kunne sitte og hvile under tak. Det er også planer om historiefremføring av steinalderbosettinger i forbindelse med tiltaket.

Rådmannen mener at dette tiltaket vil være svært positivt i forhold til å tilrettelegge for bruk av steinalderstien og naturområdene rundt. Det anses også som en fordel med tilrettelegging med helse- og miljøtiltak for allmenheten gjennom å stimulere tur- og friluftaktiviteter.

Det foreligger ingen klare ulemper med tiltaket etter rådmannens vurdering.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon for tiltaket er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket vil være til nytte for allmennheten og vil tilrettelegge for bruk av eksisterende sti, og rekreasjonsområdet. Tiltaket vil også være positivt i forhold til formidling av kultur og som helse- og miljøtiltak.

Merknader

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

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven § 1-8
Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1 og § 4.5.4

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kostostreng:

Debet *kostostreng*/beløp
Kredit *kostostreng*/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 17/2792	Sak nr: 108/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 64/1	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
108/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 64 BNR 1 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN - OVERTAKELSE AV OPPDRETTSTOMT I LNF-OMRÅDE LOMSØYA

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 64, bnr. 1 og bruksendring av landanlegget oppdrett til overnatting/økoturisme, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 11.10.2017
2. Oversiktskart 1:20.000
3. Kartutsnitt 1:5.000
4. Visning av tiltak på karutsnitt
5. Situasjonsplan 1:1.000
6. Foto av anlegg

Saksopplysninger:

Det vises til vedlagte søknad (vedlegg 1) om dispensasjon datert 11.10.2017. Søknaden gjelder bruksendring for et eldre landanlegg for oppdrett til overnattingstilbud på Lomsøya, Sula. Det omsøkte tiltaket er vist på kart i vedlegg 2-5, samt foto i vedlegg 6.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen

som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Ola Flyum, Sula søker om bruksendring av et gammelt landanlegg for oppdrett på Lomsøya til overnattingstilbud i tråd med kravene til økoturisme. Anlegget ligger i et LNF-område helt ned mot sjøen og bruksendringen krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt pbl. § 1-8.

Vilkår I

Omsøkte tiltak ligger innenfor et området avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen. Arealdelens bestemmelse pkt. 4.1.1. tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med hva bestemmelsen tillater.

Bestemmelsens formål er å sikre og forvalte arealressurser på en bærekraftig måte. Det skal tas særlig hensyn til jord- og landbruksfaglige interesser. Videre skal bestemmelsen forhindre at områder som er av natur- og friluftsinteresse, av allmenn interesser blir privatisert.

Eiendommen som det søkes endret bruk for er allerede bebygd både med bygning og kaianlegg, slik at det ikke vil bli noen vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse ved å tillate

bruksendring som omsøkt. Området er derfor allerede tatt i bruk og ved at man tillater bruksendring vil bygningsmassen bli oppgradert og vedlikeholdt. Med dette vil man hindre at anlegget forfaller, da det i dag ikke benyttes til det opprinnelige formålet.

Søker opplyser at Lomsøya er lite brukt blant folk på Sula og at Lomsøya ikke er egnet som beiteland, da den for det meste består av svaberg.

I og med at det ikke skal bygges ut ny infrastruktur som veg, strømfremføring m.m. så vil det ikke bli ytterligere inngrep på Lomsøya utover selve arealet rundt bygningsmassen, hvor det ved en bruksendring vil bli en opprydding, ikke minst når det gjelder eksisterende utelagring.

Området ligger i et område regulert til LNF og ligger helt ned mot sjøkanten. Tiltaksområdet består av snaumark og har ikke dyrkbar eller dyrket mark. Området og omsøkt tiltak er ikke av jord- og landbruksinteresse, og tiltaket kan ikke sies å tilsidesette hensyn etter pkt. 4.1.1 i kommuneplanens bestemmelser.

I henhold til pbl. § 1-8 første ledd, så skal det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det omsøkte tiltaket ligger i et område som allerede er bebygget og vil medføre en opprydding av området, som i dag ikke benyttes og vil kunne forfalle ved at det ikke blir vedlikeholdt. Etter administrasjonens syn vil ikke tiltakene som omsøkes ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner tiltaket med at han har planer om å videreutvikle og supplere den eksisterende turismen som allerede finnes på Sula. De fleste som kommer til Sula er fisketurister og familier med koblinger til Sula. I tråd med en voksende interesse for uberørt natur og miljø, vil det åpne seg et nytt marked hvor nye besøkende søker avkobling og stillheten i seg selv er en attraksjon. Søkers håp er at byggingen av et mikrohus på Lomsøya kan bidra til å øke interessen for stedets annerledeshet.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Landanlegget består av et 30 m² stor bygning som inneholder kontor, verksted, bad og oppholdsrom. Det er fremlagt strøm via luftspenn fra ferjeleie på Lomsøya . I tillegg består eiendommen av en betongkai, samt utvendig lager av gammelt oppdrettsutstyr. Søker har ambisjon om å bygge på den allerede eksisterende bygningsmasse og forbedre området. Det er også ønskelig at området utvides.

Landanlegget har ikke vært i bruk etter at Sjøfisk AS avsluttet sin konsesjon og bygningen disponeres i dag av Marine Harvest. Bygningen står på kommunal grunn (Gnr. 64, bnr. 1) og det må derfor fradeles tomt for å gjennomføre de tiltak som omsøkes.

Ambisjonen til søker er å etablere et bærekraftig overnattingstilbud og det vises her til at det allerede er etablert bygning og kai på området, slik at området allerede er opparbeidet.

Det er ikke planlagt veg frem til anlegget, da adkomst vil skje med båt eller ved å gå langs svabergene fra ferjeleiet til tomta.

Søker mener at det allerede er foretatt betydelige inngrep både i strandsonen og på land i form av luftspenn, samt kraftkabel som kommer opp fra sjøen og går videre langs fjæra.

Området ligger ikke i et område med risiko for skred og ras. Tiltaket vil ligge helt ned mot strandlinjen og det må ved en evt. rehabilitering/tilbygg til eksisterende bebyggelse settes krav til nødvendig høyde over middelvannstand for ferdig guly, for å hindre at vann trenger inn i bygningen ved stormflo.

Ut fra søk i artskart og naturbase er det ingen funn innenfor omsøkte område. Administrasjonen vurderer det slik at det omsøkte tiltak ikke vil medføre negativ innvirkning på biologisk mangfold i område.

Slik rådmannen vurderer det, vil fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene, og dermed oppfylle det andre vilkåret satt i pbl. § 19-2 andre ledd. Omsøkte tiltak vil være et annerledes tilbud til turister og være med å videreutvikle den allerede eksisterende turismen på Sula spesielt og hele øyrekka generelt.

Merknader

Tiltaket er varslet og saken er sendt på høring hos sektormyndighetene. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 64, bnr. 1 og bruksendring av landanlegget oppdrett til overnatting/økoturisme, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel, pkt 4.4.1.

Plan- og bygningsloven, § 1-8.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 17/1946	Sak nr: 109/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 18/5	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
109/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 18 BNR 5 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 18, bnr. 5 som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 02.02.2018
2. Situasjonsplan
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000
5. Ortofoto 1:10.000

Saksopplysninger:

Hus & Hytteplan AS søker på vegne tiltakshaver om dispensasjon for oppføring av brygge med kai i område avsatt til fritids- og turistformål på gnr. 18, bnr. 5. Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbelter, og det er krav jf. kommuneplanen at det skal lages reguleringsplan før søknadspliktige tiltak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Søknaden gjelder brygge og kai. Det er i søknaden vedlagt kart med inntegnet tiltak. Tiltaket som er inntegnet er av rådmannen vurdert til å ligge utenfor avsatt formål på land.

Rådmannen vil følgelig komme med en foreløpig avklaring vedr. avgrensning til formålsområde og byggegrense i plan:

Omsøkte tiltak vil ligge utenfor et område som er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune. Rådmannen har etter vurdering foreløpig konkludert med at tiltaket, slik det er fremsatt i søknaden, vil være en del av landmassen som er avsatt for formålet fritids- og turistformål i KPL. Rådmannen begrunner dette med at fjæra går lenger ut enn hva formåls grensen er tegnet inn, og formåls grensen i utgangspunktet skal følge kystkonturen.

Det er i plankartet for kommuneplanens arealdel inntegnet byggegrense i formåls grensen. Selv om landmassen vil være en del av området avsatt til fritids- og turistformål vil tiltaket etter rådmannens foreløpige vurdering ligge utenfor byggegrensen, dermed i strid med byggeforbudet i strandsonen.

Vilkår I

I kommuneplanens bestemmelser § 4.1.4. kan det i områder avsatt til fritids- og turistformål ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Det er også satt krav til

universal utforming på tiltak sjøtilknytta turisme. Formålet i bestemmelsen gjeldene detaljregulering er for å sikre langsiktig og bærekraftig utvikling av områder avsatt til fritids- og turistformål.

Tiltaket som ønskes oppført er i søknaden beskrevet som naust til bruk i yrkesfisker-sammenheng. Dette er ikke i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

For området i sjø som er avsatt småbåthavn gjelder § 4.5.3 i kommuneplanens bestemmelser. Formålet for bestemmelsen er å tilrettelegge og sikre en forsvarlig utbygging av nye småbåthavner. Det er også krav om detaljreguleringsplan før etablering av småbåthavn. For bygging i strandsonen gjelder § 3.10 i kommuneplanens bestemmelser. Tiltaket er i strid med formålet i sjø, og begrunner dette med at tiltaket ikke kan defineres som en småbåthavn.

Tiltaket ligger utenfor byggegrensen mot sjø, og derfor i strid med byggeforbudet innenfor 100-metersblet fra sjø, jf. pbl. § 1-8. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

I det området tiltaket er omsøkt er det allerede bebyggelse ved sjøen, og nytt tiltak vil ligge tett opp mot annen bygning som ligger i sjøkanten. Rådmannen vurderer derfor at tiltaket ikke vil bidra til noe vesentlig privatisering av område sådan. Rådmannen vurderer også at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsidesetter de formålene tiltaket strider mot. Dette begrunnes med at det er vurdert at tiltaket ikke vil komme i konflikt eller være til hinder for andre tiltak innenfor planområdet tilknyttet fritids- og turistformål.

Tiltakets karakter tilsier at gevinsten med en reguleringsplan er liten, da planens avgrensning ikke vil kunne legge føringer for videre utvikling eller utbygging i området. Det er heller ikke nødvendig med andre bestemmelser for området i forhold til utforming av bygg o.l. enn det som allerede er vedtatt i kommuneplanens bestemmelser.

Rådmannen mener at bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver ønsker å bruke egen sjøeiendom til stedbunden fiskerinæring. Fordelene ved at kommunen gir dispensasjon er større enn ulempene, etter vår samlede vurdering og mening.

Det er i det hele tatt vanskelig å finne noen ulemper med dette tiltaket.

Det er fortsatt god plass til å sette opp flere brygger og andre tiltak for fritids- og turistformål i området om det skulle være planer om det. Likeså en eventuell utvidelse av eksisterende flytebrygge til småbåthavn.

Det er helt klart en fordel med ei tidsmoderne kai og et funksjonelt arbeids-, lager- og oppholdsrom, i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

I vurderingen kan ikke rådmannen se at det ligger noen klare ulemper med tiltaket. Tiltaket vil ikke være til hinder for videre utvikling av området, eller langsiktig utbygging i planområdet.

Det vil være en klar fordel for næringsutviklinga for området, som bidrar til arbeidsplasser i området.

Merknader

Saken har blitt nabovarslet, og det er bedt om uttalelse fra sektormyndigheter i denne saken.

Det har ikke kommet noe merknader i denne saken.

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

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/42	Sak nr: 110/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 59/34	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
110/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 59 BNR 34 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 59, bnr. 34, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert
2. Ortofoto 1:1000
3. Ortofoto 1:10.000
4. Utsnitt kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Norges hus søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon (vedlegg 1) fra kommuneplanens arealdel for Frøya kommune for å rive eksisterende bebyggelse (SEFRAK registrert) og oppføre ny fritidsbolig på eiendommen 59/34.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig

arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Jf. § 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser inngår eksisterende fritidseiendommer i planen. Fritidseiendommen er dermed ikke i strid med formålet, men tiltaket om rivning og oppføring av nytt bygg er ikke i tråd med planformålet som kun tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og det er dermed forbud, jf. pbl. § 1-8, med tiltak langs sjø og vassdrag i omsøkte område.

Vilkår I

Jf. kommuneplanens bestemmelse § 4.1.1. er det kun tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring i områdene som i arealplanen er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsen har som formål å sikre en forsvarlig og bærekraftig arealdisponering av arealressursene i kommunen sett i ett langsiktig perspektiv. Den skal også forvalte de områdene som er av natur- og friluftsin interesse, og legge til rette for allmenn ferdsel i disse områdene, samt forhindre at område blir ytterligere privatisert.

Tiltaket ligger i et område med spredt fritids- og boligbebyggelse, samt en del naust-bebyggelse langs sjøen. Tiltaket ligger ikke i et område som har dyrkbar jord, eller er av noen

landbruksinteresse. Videre vil tiltaket ikke bidra til noen ytterligere privatisering av området, da det er snakk om rivning og oppføring av ny hytte.

Plan- og bygningsloven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Området for omsøkt tiltak er i dag spredt bebyggt, med både helårs- og fritidsboliger. Det er også en del bebyggelse langs sjøkanten i form av naust/sjå. Som tidligere nevnt er gjelder tiltaket rivning av eksisterende fritidsbolig, oppføring av ny. Tiltaket vil dermed ikke bidra til noen ytterligere privatisering av område.

Søkers begrunnelse:

Søker begrunner tiltaket med at Det eksisterende bygget er i dårlig forfatning og det vil kreve omfattende tiltak for å få det i beboelig stand. Gulvet er blant annet råttent og gulvbelegg er løst. I tillegg er det dårlig isolert og svært trekkfullt og flere av vinduene er ikke mulig å åpne. Dette gjør det uegnet til en familiehytte.

Tiltakshavere ønsker å bygge en hytte etter dagens standard med en mer praktisk planløsning som vil gjøre det enklere å bruke hytta i lang tid fremover. Hytta vil bygges etter TEK 10 med blant annet balansert ventilasjon og luft til vannbåren varme. Noe som vil gjøre bygget mer energieffektivt.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Slik som søker fremstiller det, vil en rivning av gammel fritidsbolig og oppføring av en ny, gi en klart bedre og mer funksjonell bruk av både eiendom og bygg. Slik som rådmannen forstår det vil en dispensasjon gjøre at man kan øke bruken av hytta gjennom hele året.

Rådmannen mener det er en stor fordel at det legges til rette for bruk av fritidsbolig gjennom hele året. Det er også et viktig moment at man kan utnytte de områdene som allerede er bebygd i LNF-områdene.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet og sendt sektormyndighetene for uttalelse. Det er ikke kommet noen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for rivning og oppføring av ny fritidsbolig, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/365	Sak nr: 111/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 9/22	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
111/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 9 BNR 22 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av parsell fra gnr. 9, bnr. 22. for sammenslåing med gnr. 9, bnr. 172.

Det gis dispensasjon for å anlegge parkeringsplass som omsøkt.

Det gis dispensasjon for oppføring av sjøhus på gnr. 9, bnr. 172 som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 26.02.2018
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000
4. Dispensasjonssøknad, datert 10.07.2018

Saksopplysninger:

Gjeldende saksfremlegg gjelder behandling av to dispensasjonssøknader:

Søknad 1: Fradeling av eiendom og anlegge parkeringsplass, mottatt 28.02.2018

Søknad 2: Oppføring av naust i tilknytting fiskerivirksomhet, mottatt 10.07.2018

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon vedr. fradeling av parsell på gnr. 9, bnr. 22. Parsell skal sammenføres med gnr. 9, bnr. 172 og vil bli større enn tillatt størrelse for nausttomter på 150m². Det søkes derfor dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det søkes videre om dispensasjon om oppføring av sjøhus på gnr. 9, bnr. 172 som i reguleringsplanen ligger i et område regulert til trafikk område i sjø og byggeområde sjøhus/naust.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 3.10, for maksimal størrelse på nausttomt på 150 m².

Vilkår I

Gjeldende bestemmelser for kommuneplanens arealdel har egne bestemmelser for tiltak i strandsonen jf. pkt. 3.10. For nausteiendommer er det satt maks areal på 150 m² pr. eiendom.

Da fradelt eiendom skal sammenslås med gnr. 9, bnr. 172 vil totalt areal overskride det som er tillatt. Omsøkt areal er tenkt brukt til parkering for de som har naust i området. Nytt areal på gnr. 9, bnr. 172 vil være ca. 385 m². Nåværende areal på eiendommen er i dag 247 m². Formålet med

bestemmelse for maksimal størrelse for nausttomt jf. kommuneplanens arealdel pkt. 3.10 er at man skal hindre at det blir lagt beslag på store arealer i sjøkanten pr. eiendom.

I og med at alle eiendommene langs sjøkanten er utskilt kan ikke rådmannen se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Videre vil sjøhus brukt til næringsformål være i strid med planformålene i reguleringsplanen for Hamarvika (planid: 1620200912). De berørte områdene er regulert til sjøhus/naust og trafikkområde i sjø.

Jf. reguleringsplanen for Hamarvika § 7 er områdene for sjøhus/naust regulert for oppføring av bygninger med tilknytting til sjøen som sjøhus, naust, brygger ol.

Videre er områdene regulert til trafikkområde i sjø jf. § 9.1 for sikre sjøareal for trafikkområde for båt til og fra havn og båtanlegg.

Sjøhus vil bli brukt i tilknytting til fiskerivirksomhet som er avhengig av sjønært lokale, og vil dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse § 7 og 9.1, eller lovens formålsbestemmelse.

Søkers begrunnelse

Vigrunn AS er en av de få som fortsatt er aktive yrkesfiskere på Frøya. Tiltaket vil bidra til en god tilrettelegging for Vigrunn AS sin landbase og vil være med til å utvikle fiskenæringen på Frøya.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Området blir ikke brukt i dag, men det er ikke mye arbeid som skal til for at den får en funksjon som parkeringsplass. Området er ikke av natur- og fritidsinteresse og tiltaket vil heller ikke være til hinder for fremtidig utvikling av området eller legge begrensninger for fremtidig utbygging av området.

Parkeringsplassen skal være tilknyttet fiskerivirksomhet, og vil dermed bidra til utvikling av næring generelt, og arbeidsplasser spesielt.

Sjøhuset vil bli brukt i tilknytting til fiskerivirksomhet, og rådmannen ser det som positivt at det etableres næring i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette begrunnes med at rådmannen ser det som positivt at man gjennom tiltaket har mulighet til å drive med fiskerivirksomhet i området.

Merknader

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

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og opparbeidelse som omsøkt. Det gis videre dispensasjon for oppføring av sjøhus som omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/871	Sak nr: 112/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 55/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
112/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

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

Saksopplysninger:

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

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

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen

som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

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

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

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

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

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

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

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

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenserer fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

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

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

Søkers begrunnelse

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

- Mindre utvidelse av allerede regulert område.

- Begrensende inngrep vedr. infrastruktur.
- Området allerede privatisert
- Unngår silhuettvirkninger og lite synlig bygg.

Vilkår II

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

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

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

	at boligen kan bidra til en privatisering av et areal som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.	
--	---	--

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/1081	Sak nr: 113/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 21/134	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
113/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 21 BNR 134 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling for gnr. 21, bnr. 134, og dispensasjon som omsøkt. Vedtaket om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan gjelder for den eiendom som blir fradelt fra gnr. 21, bnr. 134.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.06.2018
2. Situasjonsplan
3. Karutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon for fradeling av eiendom på gnr. 21, bnr. 134. Tiltaket er i et område som i kommunedelplanen for Sistranda er avsatt til bolig. Det er krav om regulering før tiltak jf. kommunedelplanens bestemmelser pkt. 3.1.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen

som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i ett tettbebygd boligområde. Tomten som er søkt fradelt er en av de større tomtene i området, og det er ønskelig å dele eiendommen i to, for å utnytte arealet bedre og senere bebygge omsøkt eiendom med bolig.

Vilkår I

Det er i kommunedelplanen for Sistranda krav om reguleringsplan før tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse. En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming.

Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner.

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

Formålet med krav om reguleringsplan i områder for boligutbygging er at man ønsker en langsiktig og helhetlig utbygging. Den skal også hindre ukontrollert utbygging som kan bare til hinder for senere utbygging og utvikling av området.

Gjeldede tiltak omhandler kun fradeling av eiendom.

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

Søkers begrunnelse

Kommunen har som strategi om fortetting av aktuelt område, tiltaket vil være i tråd med dette. Eiendom er relativt stor, sammenlignet med andre eiendommer i sentrum, en fradeling vil være høyere og mer effektiv arealdisponering.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Som søker har nevnt i søknaden, og som er tatt med i søkerens begrunnelse lenger opp, så har kommunen en strategi om fortetting av aktuelt boligområde. Dette er i helt i tråd med den politikken som administrasjonen er satt til å gjennomføre, og vil være en klart fordel. Videre vil også en bedre arealutnyttelse av eiendommen være positivt etter rådmannens vurdering.

Det er som nevnt tidligere ett krav til reguleringsplan før tiltak kan iverksettes innenfor boligområdene i kommunedelplanen for Sistranda. Dette er for at man skal kunne ha styring på utbyggingen, og at man kan legge opp til langsiktig utvikling av området i forhold til vedtatt plan. Gevinst av reguleringsplan kan være varierende. Grunnet en evt. plan sin avgrensning vil ikke en reguleringsplan for et enkelt tiltak ha hverken stor gevinst eller innvirkning på utviklingen av området. Reguleringsplanen er i så måte ett bedre verktøy å bruke på større utbygginger/tiltak, der gevinsten i forhold til planens avgrensning og behovet for andre bestemmelser enn den som kommunedelplanen legger opp til.

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

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, der er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom på gnr. 21, bnr. 134, som omsøkt.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplan for Sistranda.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/1496	Sak nr: 114/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 15/6	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
114/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT på gnr. 15, bnr. 6. Vedtak gitt i Hovedutvalg for forvaltning i sak 71/18 den 19.04.2018 oppheves.

Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.

Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøkand med kartvedlegg, datert 31.05.2018
2. Oversiktskart 1:10.000
3. Ortofoto 1:10.000

Saksopplysninger:

Dekar søker på vegne av Frøya kommune om dispensasjon til å fradele nausttomt. Deler av tomten blir liggende utenfor reguleringsplan, samt at det er ønskelig å anlegge flytebrygge før det etableres fellesanlegg.

Tiltaket berører områdene til både kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, og områder i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid 1620201004) som er regulert til naust/sjøhus og gang- og sykkelveg.

Det søkes i tillegg til fradeling, og dispensasjon for å legge ut flytebrygge fra tomt med mulighet til å legge til med båt med minimum seilingsdybde på 1,5 LAT, i tillegg til naustrett. Retten til å sette opp naust vil kun gjelde i regulerte område for dette i planen (UN1), ett fremtidig tiltak vil dermed ikke komme i direkte konflikt med berørte områder.

Det bes om at vedtak fattet vedr. gnr. 15, bnr. 6, i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 i sak 71/18 oppheves. Dette da fradelingen ikke kan gjennomføres, da det i ettertid har vist seg at tomten ikke eies av grunneierne det er inngått kjøpekontrakt med på grunn av feil ved matrikkelføring av eiendom med gnr. 15, bnr. 38.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket berører områdene til både kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, og områder i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid 1620201004) som er regulert til naust/sjøhus og gang- og sykkelveg.

Vilkår I

Området som er ønsket fradelt vil berøre områder i både reguleringsplan og kommunedelplan. Det søkes ikke om oppføring av naust, og evt. fremtidig utbygging av tomt vil foregå innenfor avsatt område til gjeldende formål i plan. Det vil slik rådmannen vurderer ikke gå ut over de andre formålsområdene, og dermed ikke vesentlig tilside sette hensynet bak formålene i reguleringsplanen eller LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Søkers begrunnelse

Retten til å sette opp naust vil kun gjelde i regulerte område for dette i planen (UN1), ett fremtidig tiltak vil dermed ikke komme i direkte konflikt med berørte områder. Tomtens utforming vil bidra til å utnytte arealet godt og hensiktsmessig.

Vilkår II

Det søkes i tillegg til fradeling, og dispensasjon for å legge ut flytebrygge fra tomt med mulighet til å legge til med båt med minimum seilingsdybde på 1,5 LAT inntil felles småbåthavn er realisert. Hjemmelshaver gjør seg dermed pliktig til å fjerne installasjon knyttet til flytebrygge når felles småbåthavn er klar til bruk. Dette vil gjelde som et vilkår for en evt. dispensasjon.

For at ny eiendom ikke skal komme i konflikt med etablert naust utformingen av tomten gjøre at strandlinjen blir ca. 18 m. Tomten i seg selv være innenfor det som tillattes av areal i reguleringsbestemmelsene for kommuneplanen pkt. 3.10.

Rådmannen mener at det vil være en fordel at tomten fradeles slik den er foreslått i søknaden, på denne måten tas det hensyn til eksisterende naust, samt at man får utnyttet arealet godt. På bakgrunn av dette mener rådmannen at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår for en dispensasjon at kun gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt. Det må også utføres på en skånsom måte, slik at tiltaket ikke gir store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebrygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet og sendt på høring hot sektormyndighetene for uttalelse. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 15, bnr. 6, som omsøkt. Dette begrunnes med vilkårene i pbl. § 1-8 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Holahauan
Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 16/1044	Sak nr: 115/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 64/282	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
28/16	Formannskapet	05.04.2016
51/16	Kommunestyret	28.04.2016
115/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

SØKNAD OM KJØP AV SJØHUSTOMT PÅ SULA

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 64, bnr. 282, som omsøkt.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.04.2016 sak 51/16

Vedtak:

Frøya kommunestyre viser til innkomne søknad om tildeling av sjøhustomt på Jektneset fra Ola Flyum. Tomten er tidligere fradelt og har Gnr 64, bnr 282. Med bakgrunn i dato for mottak av søknad og uttalelse fra Sula fiskarlag tildeles omsøkte tomt til Ola Flyum.

Tomteprisen fastsettes til kr. 29.300,- og alle omkostninger deles likt mellom kjøper og selger. Videre må det være igangsatt bygging innen 2 år etter at tinglyst skjøte er utstedt, hvis ikke faller tomten tilbake til kommunen.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 05.04.2016 sak 28/16

Vedtak:

Frøya kommunestyre viser til innkomne søknad om tildeling av sjøhustomt på Jektneset fra Ola Flyum. Tomten er tidligere fradelt og har Gnr 64, bnr 282. Med bakgrunn i dato for mottak av søknad og uttalelse fra Sula fiskarlag tildeles omsøkte tomt til Ola Flyum.

Tomteprisen fastsettes til kr. 29.300,- og alle omkostninger deles likt mellom kjøper og selger. Videre må det være igangsatt bygging innen 2 år etter at tinglyst skjøte er utstedt, hvis ikke faller tomten tilbake til kommunen.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 29.01.2018
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Skisse
4. Ortofoto 1:1500

5. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
6. Uttalelse Trøndelag fylkeskommune

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker om oppføring av sjøhus i på Sula. Tiltaket gjelder sjøhus på gnr. 64, bnr. 282. Naustet vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaket ligger i ett område avsatt til LNF-formål, og tiltakshaver søker dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger i en vik. Tiltaket vil ligge lavt i terrenget og på svaberg. Det er kun ett naust som ligger i samme område i dag.

Vilkår I

Det omsøkte tiltaket ligger i ett område som er avsatt LNF-formål. Det er i.h.t. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, § 4.4.1. kun tillatt med tiltak knyttet til stedbunden næring.

Tiltaket ligger i fjæra, og omfattes også av § 1-8, pbl. Søker opplyser i søknaden at han trenger plass til båter som delvis utleies til fisketurister på Sula. Rådmannen mener tiltaket ikke er kvalifisert til å kunne betraktes som tiltak knyttet til stedbunden næring, da bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.1.1. ikke betrakter en næringsvirksomhet hvis formål er fiskeriturisme og annen næringsvirksomhet, til å oppfylle kravene som et tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1. er det kun tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring i områdene som i arealplanen er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsen har som formål å sikre en forsvarlig og bærekraftig arealdisponering av arealressursene i kommunen sett i ett langsiktig perspektiv. Den skal også forvalte de områdene som er av natur- og friluftsinnterese, og legge til rette for allmenn ferdsel i disse områdene, samt forhindre at område blir ytterligere privatisert.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsonerforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsonerforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Videre vil terskelen for å gi dispensasjon for inngrep i strandsonen være ytterligere skjerpet da tiltaket også ligger i område som er avsatt til Landbruk, natur- og friluftsområder. Kombinasjonen av bestemmelsene i pbl. § 1-8 og formålsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjør at det er viktig at man tar særlig hensyn til natur- og friluftsinnteresser og en ytterligere privatisering av disse områdene.

Omsøkt tiltak skal brukes til privat bruk, men også til utleie til turister. Rådmannen vurderer at dette vil medføre en vesentlig privatisering av området. Tiltaket blir ikke vurdert som stedbunden næring, da søker ikke oppfyller de krav som er satt til stedbunden næring.

Rådmannen vurderer det slik at tiltaket vil bidra til privatisering av område som er av natur- og friluftsinnterese. Videre vil rådmannen at utbygging skal styres til områder avsatt dette i kommuneplanens arealdel, eller områder regulert til dette formålet.

Rådmannen vurderer at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner tiltaket med en lagringsplass for båt, og for tørking av tare. Søker opplyser at han leier ut båtene til turister. Søker mener tiltaket ikke vil uthule «LNF-statusen» på området nevneverdig, huset vil bli bygget nært opptil et svaberg som vil skjule deler av bygget. Høyde og størrelse på bygget er også i henhold til øvrig sjøhusbebyggelse - og i hovedsak betydelig mindre enn andre sjøhus innenfor moloen på Jektneset.

Det er ønsket å bruke sjøhuset til privat bruk, men også som utleie til turister.

Vilkår II

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

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

Merknader

Saken er nabovarslet og sendt til sektormyndigheter for uttalelse.

Det har i saken kommet følgende merknader:

Navn	Merknad	Kommentar
Tom Kjærås m.fl.	<ol style="list-style-type: none">1. Innsigelse mot at LNF-området blir brukt til næringsområde.2. Størrelse på tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering.2. Planer for tiltak endret. Ikke samme størrelse, utforming m.m. av det som er kommet merknad på.
Fylkesmannen i Trøndelag	<ol style="list-style-type: none">1. Anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkt tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til etterretning.
Trøndelag fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none">1. Anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkt tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til etterretning.

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kostostreng:

Debet *kostostreng*/beløp
Kredit *kostostreng*/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/1541	Sak nr: 116/18
Saksbehandler: Øyvor Helstad	Arkivkode: K46	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
92/18	Hovedutvalg for forvaltning	14.06.2018
116/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

KLAGE PÅ FELLINGSTILLATELSE - VALD SØRENG

Forslag til vedtak:

Klage fra Arild Søreng taes til følge.

Vald Søreng får redusert minstearealet med 50%, og antall fellingstillatelser økes til 6 dyr, med en voksen hann i tillegg.

For hjort kan kalv felles i stedet for voksne dyr.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.06.2018 sak 92/18

Vedtak:

I henhold til *Forskrift om forvaltning av hjortevilt* §18, tildeles valdene i Frøya kommune følgende fellingstillatelser i 2018:

Vald	Tellende areal	Tildelt antall	Justert areal	Antall	Kalv	Spiss bukk	Hann dyr	Hunn dyr
Søreng	6649	3,3	-40	5	2	1		2
Storø	11531	5,8	-50	12	3	2	2	5
Flaahammer	5523	2,8	-50	6	2		1	3
Kristoffersen	10463	5,2	-50	10	3	1	2	4
Hammervik	3499	1,7	-50	3	1		1	1
Bekken	1899	0						
Sæther	3737	1,9		2	1			1
Nordhammer	3358	1,7	-50	3	1		1	1
Wågø	2253	1,1		1				1
Tobiassen	2482	1,2		1	1			
Dyrvik	4958	2,4	-50	5	2		2	1
Sum				48	16	4	9	19

For hjort kan kalv felles i stedet for voksne dyr.

Fellingsavgiften for 2017 er kr 411,- for voksen hjort og kr 249,- for kalv.

Fellingsavgiften kreves inn etterskuddsvis.

Jakten på Frøya følger de ordinære jakttidsrammene, som er 1. september til 23. desember.

Hovedutvalget ber om at administrasjonen fremmer sak ang evt reduksjon av minstearealet for 2019 innen 15/3-2019.

Enstemmig

Vedlegg:

Klage, datert 05.07.2018

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning behandlet fellingstillatelser for hjort i møte den 14.06.2018.

Frøya kommune har mottatt klage på fellingstillatelser på hjort fra valdansvarlig Arild Søreng, for vald Søreng.

Klager skriver:

Da det er veldig mye hjort i mitt område ser jeg meg nødt til å klage på anfall hjort som er tildelt valdet. I år har vi mye nydyrking og nysådd eng som hjorten har gjort stor skade på. Slik jeg ser det må det bli et større uttak av hjort hvis ikke vil vi få samme tilstand som på Hitra.

Med den mengden med hjort som vi nå har og med den skaden på eng som det medfører, så må vi kjøpe inn mye fôr til husdyrene...

Vurdering:

Kommunen kan i henhold til §7 i forskrift om Forvaltning av hjortevilt fravike minstearealet med inntil 50%. Der hvor lokalkunnskap og tellinger viser at det er tett bestand, er minstearealet redusert. For vald Søreng er minstearealet redusert med 40%.

Det er gjennomført telling årlig. Det er viktig at tellingene opprettholdes for at vi sammen med fellingsresultatene kan gi en best mulig pekepinn på bestandsutviklingen. I Frøya kommune gjennomføres det kun en telling pr år, og det er mange faktorer som kan påvirke tellingen. Tellingene kan derfor ikke tolkes absolutt. Telleresultater fra 2018 viser 173 dyr, 24 dyr mer enn i 2017.

Siden det kun blir foretatt en telling, kan dette være tilfeldigheter som avgjør hvor dyrene står på talletidspunkt.

Klager hevder det er mye dyr på beitet som gjør stor skade på avlingene. Det meldes om at 2018 er et spesielt år, og at det er store beiteskader.

Bestandsmålet fra 1993 er fortsatt gjeldende, og sier at det skal bygges opp en bærekraftig lokal hjortestamme uten at det går på bekostning av grasproduksjon i landbruket.

Hjorten gjør store skader på avlingen, som får store konsekvenser for fôrproduksjonen til gårdbrukerne. Eiendommene her på Frøya består av mange teiger, og teigene er ofte små. Det vil derfor være en vanskelig og kostnadskreven oppgave å gjerde inn dyrket mark for å unngå beiteskader fra hjort.

Det er ikke i henhold til bestandsmålet at hjorteviltbestanden skal øke på Frøya. Det er ønskelig å beholde en bestand hvor det er mulig å høste av et overskudd, at hjorten er frisk og med bra slaktevekter.

Klagen bør taes til følge, slik at minstearealet reduseres til 50%.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 09.08.2018	Arkivsaksnr: 18/2226	Sak nr: 117/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
117/18	Hovedutvalg for forvaltning	09.08.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/2225

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.06.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 14.06.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 14.06.18

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 17/1975

Arkiv: GNR 60/7

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ed Hovedutvalg for forvaltning av 14.11.2017, sak 136/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag 15.06.2018
2. Melding om vedtak Hovedutvalg for forvaltning 19.04.2018
3. Saksfremstilling Hovedutvalg for forvaltning 19.04.2018
4. Klage, 05.12.2017
5. Melding om vedtak, 17.11.2017
6. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 14.11.2017
7. Dispensasjonssøknad med situasjonskart, 18.07.2017
8. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:3000
9. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:1000

Saksopplysninger:

Advokatfullmektig Han Chieu Lam ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte 18.07.2017 på vegne av Reidar Sæther om dispensasjon for oppføring av bolig på parsell av eiendommen gnr. 60 bnr. 7 på Dyrøya. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 14.11.2017, som sak 136/17. Utvalget avsto søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS ved brev 17.11.2017. Advokatfullmektig Lam har ved brev 05.12.2017 påklaget avslaget.

Klagen:

I klagen anføres at de alternative områdene for boligbebyggelse som det er vist til i avslaget ikke er egnet til formålet. Det er ikke plass til å oppføre bolig på arealet på gnr. 60 bnr. 7 vest for omsøkte tomt som er avsatt til boligformål. For å få til dette må eksisterende bebyggelse rives, noe som vil bli uforholdsmessig kostbart og uhensiktsmessig. Ellers må boligen plasseres på eksisterende topp, hvor arealet er avsatt til LNF-formål og en bolig vil bli mer framtreddende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Når det gjelder området sørvest for Dyrøy Oppvekstsenter, er de faktiske forholdene særdeles ugunstige for etablering av bolig og tilgang til infrastruktur. Området er bratt og ulendt, og det vil være uheldig med gjennomgangstrafikk til en bolig gjennom skolegården/lekearealet til oppvekstsenteret.

Boligtomt nordøst for oppvekstsenteret vil også være uheldig av hensyn til trafiksikkerheten og fordi det vil gi enda en tilkomst på vegen til oppvekstsenteret. Hjemmelshaver til tomte er dessuten ikke villig til å gå i dialog om erverv av parsellen. Det er derfor ikke flere tilgjengelige boligtomter i området.

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-området har medført at området allerede er privatisert. Omsøkte bolig vil derfor ikke ha like stor innvirkning på nærområdet, men heller gli godt inn i eksisterende landskap.

Omsøkte bolig vil ikke medføre redusert tilgang til sjøen. Både på østlig og vestlig side av omsøkte tomt er det store ubebygde arealer med uhindret tilgang til sjøen. Eventuelt kan kommunen sette vilkår om opparbeidelse av tursti fra veg til sjøhusområdet.

Kommunen ga i 2016 dispensasjon til en bolig på gnr. 60 bnr. 84. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tomt og har i det vesentlige de samme forutsetning er som i denne saken. Hele eiendommen er avsatt til LNF-formål og ligger i 100-metersbeltet. Dispensasjon ble gitt etter gjeldende arealplan og de samme forhold som begrunner avslag i denne saken, eksisterte også den gang. Et avslag i denne saken vil derfor være usaklig forskjellsbehandling.

Omsøkte tomt er ikke egnet for jordbruk. Dyrøya har ikke et operativt byggefelt, eksempelvis er det ikke gått videre med oppbygging av infrastruktur. Sett i lys av dette er dette en særlig situasjon med gunstige forhold for bolig og med en sjelden mulighet for tilgang til eksisterende infrastruktur uten store inngrep. En kan derfor vanskelig se at en dispensasjon ville skape presedens.

Arealet på omsøkte tomt som er satt av til sjøhus er lite egnet til dette formålet på grunn av langgrunn fjære. Etablering av sjøhus vil kreve at det gjøres vesentlige inngrep i sjøgrunnen.

Klager anfører avslutningsvis at det ikke er saklig grunn til å nekte dispensasjon, samt at fordelene ved en dispensasjon klart vil overstige ulempene.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

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

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Boligen er søkt oppført på en parsell som i sin helhet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Omsøkte oppføring av bolighus er i strid med pbl. § 1-8.

Deler av parsellen hvor boligen søkes oppført er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011. I LNFR-områder er det bare tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring eller fradeling til slike formål, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Oppføring av bolighus er i strid med arealformålet LNFR. Den delen av tomta som grenser mot sjøen er avsatt til bebyggelse og anlegg, sjøhus/naust, og oppføring av bolig er også i strid med dette arealformålet.

Oppføring av omsøkte bolighus krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra arealformålene LNFR og sjøhus/naust i kommuneplanens arealdel.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Høring

Saken har vært på høring og ble behandlet av Fylkesmannen i Trøndelag 15.06.2018. Det foreligger følgende merknader:

Klima og miljø

«Fylkesmannen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er satt av til formålet i overordnet plan. En slik praksis vil

over tid føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (pbl § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Frøya kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

Oppføring av bolig som omsøkt vil medføre inngrep helt ned mot sjøen i et åpent landskap, satt av som LNF-område i kommuneplanen. Bygningen med tilhørende infrastruktur vil beslaglegge store deler av det åpne arealet. I tillegg til inngrepene vil dette også medføre en privatisering av et strandområde som i dag er tilgjengelig for allmennheten. Ut fra hensynet til verdiene i 100-metersbeltet frarådes at det gis dispensasjon for oppføring av bolig.

...

Fylkesmannen vil med bakgrunn i ovennevnte fraråde at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8 for oppføring av bolig som omsøkt. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.»

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 14.11.2017 sak 136/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på parsell av eiendommen gnr. 60 bnr. 7 på Dyrøya.

Vedtaket lyder:

1. Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 til oppføring av bolig på parsell av Gnr. 60, bnr. 7, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig større enn fordelene, og vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet med bygge- og deleforbudet i strandsonen er å holde strandsonen mest mulig ubebygd og ivareta hensynet til friluftsliv, naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Rådmannen legger til grunn at også LNFR-formålet i dette området særlig skal ivareta natur- og friluftssinteresser. Arealformålet sjøhus/naust skal sikre areal for oppføring av slik bebyggelse.

Det er i klagen vist til at området som er avsatt til LNFR-formål allerede er privatisert på grunn av eksisterende bebyggelse. Omsøkte tomt er etter rådmannens oppfatning det eneste arealet i området som ikke er gjenbygd ned mot sjøen og som derfor ikke er privatisert. Nettopp av den grunn bør arealet holdes ubebygd. Som vist til i saksframlegget til vedtaket av 14.11.2017 vil en da opprettholde en "korridor" ned mot sjøen som vil gi allmennheten tilgang til sjøen og naustområdet. En dispensasjon for oppføring av bolig på tomte vil etter rådmannens oppfatning vesentlig sette til side hensynet bak byggeforbudet i strandsonen og de

hensyn LNFR-formålet skal ivareta. Rådmannen kan ikke se at et vilkår om opparbeidelse av tursti fra vegen ned til sjøhusområdet på tilstrekkelig måte vil sikre hensynet til allmennhetens tilgang til sjøområdene og de øvrige hensyn byggeforbudet i strandsonen og LNFR-formålet skal ivareta.

Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 har rådmannen sett hen til at omsøkte boligtomt grenser til et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål med areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LNF FB 6). Innenfor dette arealformålet er det ledig areal for boligbygging flere steder, inkludert et areal som ligger på søkers egen eiendom.

Rådmannen viser til saksutredningen til vedtaket av 14.11.2017, hvor det blant annet heter følgende: "Kommunen har etter den nye kommuneplanens arealdel trådte i kraft i 2011 vist en streng holdning til bygging i LNF og 100-meterssonen og hvor man kan vise til at det ligger tomter i umiddelbar nærhet som er regulert til spredt bolig- og fritidshus-bebyggelse. Det må også tillegges at ved å gi tillatelse til omsøkte utbygging så vil dette kunne danne presedens for lignende søknader i fremtiden. Rådmannen vil minne om at alle områder innenfor 100-metersbelte langs sjø i utgangspunktet er definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud, uavhengig av selve bruken av område og antallet som bruker det."

Rådmannen er ikke enig med klager når det hevdes at det ikke er flere tilgjengelige boligtomter i området som egner seg for boligbygging. Når det gjelder områdene sørvest og nordøst for Dyrøya oppvekstsenter, vil rådmannen bemerke at boligbebyggelse godt kan anlegges der uten at hensynet til trafiksikkerheten blir skadelidende eller trafikk til bebyggelsen må gå gjennom skolegården eller lekearealene til oppvekstsenteret.

I vurderingen er det også sett hen til at Fylkesmannen har frarådet kommunen å innvilge dispensasjon. Det vises til pbl. § 19-2 fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør dispensere fra planer eller pbl. § 1-8 når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Etter å ha gjennomgått klagers anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte dispensasjon vil sette hensynene som pbl. § 1-8 og LNFR-formålet skal ivareta, vesentlig til side. Rådmannen kan heller ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Når det gjelder klagers anførsel om vilkårlig forskjellsbehandling vil rådmannen bemerke at læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, ikke retter seg mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Den som ønsker å angripe rettsanvendelsesskjønnet ved klage, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

Som nevnt er vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt et rettsanvendelsesskjønn. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd første setning, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. I og med at

de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt, kan ikke klagers anførsel om usaklig forskjellsbehandling føre fram.

Konklusjon:

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre B. Bakke
Arkivsaksnr.: 17/2595

Arkiv: GNR 26/167

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 26 BNR 167 KLAGE DISPENSASJON FRITIDSBOLIG

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 15.03.2018, sak 35/18, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage, 03.05.2018
2. Beslutning om forlengelse av klagefrist, 13.04.2018
3. Anmodning om forlenget klagefrist, 10.04.2018
4. Melding om vedtak 22.03.2018
5. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 15.03.2018
6. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 12.12.2017
7. Dispensasjonssøknad, 22.09.2017
8. Oversiktskart
9. Kartutsnitt
10. Utsnitt kommuneplan

Saksopplysninger:

På vegne av Guri Flægstad søkte Kystplan AS 22.09.2017 om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 26 bnr. 167 på Uttian. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 15.03.2018, som sak 35/18. Hovedutvalget avsto søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble sendt Kystplan AS 22.03.2018. Advokat Monica Eidem Haugen har på vegne av Flægstad påklaget avslaget ved brev 03.05.2018.

Klagen:

I klagen anføres at avslaget innebærer urettmessig forskjellsbehandling. Det vises til at kommunen i 2013 ga dispensasjon fra samme arealformål til bygging av mer omfattende tiltak på den nærliggende eiendommen gnr. 26 bnr. 170.

Videre anføres at det er svært uheldig at kommunen i praksis gir arealbruksendringen fra 2011 tilbakevirkende kraft. Flægstad fikk fradelte tomten i 2010, og det lå følgelig en klar

forventning om mulighet for utbygging etter dette. Flægstads forventning er styrket av at nabo på bnr. 170 fikk dispensasjon i 2013. Den private interesse er tilsidesatt i urimelig grad.

Klager viser videre til at kommunen ikke har lagt tilstrekkelig vekt på at det ved høring hos sektormyndighetene ikke framkom grunner som skulle tilsi avslag. Rådmannen har også konkludert med at tiltaket ikke vil bidra til vesentlig privatisering med tanke på natur- og fritidsinteresser.

Kommunen har videre lagt til grunn direkte feil premisser for sitt vedtak. Byggingen vil ikke kunne anses som en privatisering av den nære strandsonen. Det eksisterer allerede en veg som naturlig benyttes av turgåere som skiller sjøen/strandsonen fra søkers eiendom. Allmennhetens interesser er dermed godt ivaretatt, og strandområdet vil ikke oppfattes som en del av den private eiendommen. Tiltaket, sammenholdt med øvrig bebyggelse, for eksempel på eiendommene 26/169 og 26/170, utgjør ingen privat etablering som naturlig hindrer allmenn ferdsel i området.

Det er heller ikke riktig at atkomst til eiendommen vil skje over fulldyrka og overflatedyrka jord. I eksisterende kartverk er det inntegnet veg som ligger i ytterkant av dette området og inn mot søkers eiendom. Søker vil ikke anlegge annen veg enn den atkomstmulighet som allerede eksisterer. Eiendommen er videre i flukt med bebyggelse på hovedbruket, og eiendomsmassen på de to eiendommene vil ligge nær hverandre.

Eiendommen er ikke egnet til tiltak knyttet til stedbunden næring, da jorda ikke er dyrkbar. Heller ikke hensynet til natur- og kulturmiljø tilsier at dispensasjon ikke kan gis, jf. fylkeskommunens merknader.

Verken hensynet bak kommuneplanens arealdel eller lovens formålsbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak, og vedtaket bes dermed omgjort slik at dispensasjon innvilges.

Klagefrist og rettslig klageinteresse:

Klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. Etter anmodning fra advokat Monica Eidem Haugen av 10.04.2018 forlenget administrasjonen klagefristen til 04.05.2018, jf. forvaltningsloven § 29 fjerde ledd. Klagen er framsatt 03.05.2018 og er dermed rettidig.

Planstatus og rettslig utgangspunkt:

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

Fritidsboligen er søkt oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Omsøkte oppføring av fritidsbolig er i strid med pbl. § 1-8.

Området er videre avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011. I LNFR-områder er det bare tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring, jf. bestemmelsene til arealdelen § 4.4.1. Oppføring av fritidsbolig er i strid med arealformålet LNFR.

Oppføring av og fradeling for omsøkte fritidsbolig krever derfor dispensasjon både fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

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

Rådmannens vurdering:

I vedtak av 15.03.2018, sak 35/18, ga Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 26 bnr. 167. Vedtaket lyder:

1. *Det gis ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 og bestemmelse § 4.4.1 i kommuneplanens arealdel, for oppføring av hytte som omsøkt.*
2. *Vedtaket begrunnes med at Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.*

Formålet med bygge- og deleforbudet i strandsonen i pbl. § 1-8 er å holde strandsonen mest mulig ubebygget og ivareta hensynet til friluftsliv, naturmangfoldet og landskapsmessige hensyn. Rådmannen legger til grunn at også LNFR-formålet der tomte ligger særlig skal ivareta natur- og friluftsinnteresser. Det gjør seg ikke gjeldende landbruksinteresser på den fradelte tomte, da den ligger på skrin fastmark som ikke er dyrkbar. For å komme til og fra tomte må en imidlertid krysse areal som er klassifisert som fulldyrka/overflatedyrka jord. Det er imidlertid ikke søkt om bilveg fram til eiendommen, og rådmannen finner derfor ikke grunn til å vektlegge landbruksinteresser ved behandling av søknaden om dispensasjon. Anførlene som klager har knyttet til dette kommenteres derfor ikke nærmere.

Ved vurderingen av i hvilken grad natur- og friluftsinnteressene vil påvirkes ved en dispensasjon, legger rådmannen til grunn at omsøkte fritidsbolig vil ligge i kort avstand til bebyggelsen på landbrukseiendommen som tomte tidligere var en del av. Som Fylkesmannen påpekte i høringsuttalelsen, vil imidlertid omsøkte fritidsbolig kunne oppføres nærmere sjøen enn nærliggende bebyggelse, og en ny fritidsbolig vil medføre økt privatisering av området. I

og med at området allerede er preget av bebyggelse, og på grunn av nevnte nærhet til eksisterende bebyggelse, er rådmannens vurdering likevel at omsøkte fritidsbolig ikke vil bidra til ytterligere privatisering i vesentlig grad.

Klager har anført at tiltaket ikke vil anses som privatisering av den nære strandsonen. Det er vist til at det eksisterer en veg som benyttes av turgåere som skiller sjøen/strandområdet fra søkers eiendom. Rådmannens vurdering er fortsatt at oppføring av en ny fritidsbolig så nært sjøen som eiendommen ligger vil innebære økt privatisering av strandsonen, selv om det går en turveg mellom eiendommen og stranda.

På grunn av nærheten til eksisterende bebyggelse legger rådmannen etter en ny vurdering til grunn at natur- og friluftsinnteressene vil bli satt til side om dispensasjon innvilges, men ikke *vesentlig*. Rådmannen kan heller ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse vil bli satt vesentlig til side om det gis dispensasjon. Dispensasjon kan da innvilges dersom fordelene ved en dispensasjon er *klart større* enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det som taler for dispensasjon er etter rådmannens vurdering særlig tiltakshavers ønske om å utnytte eiendommen til fritidsbebyggelse, samt at eiendommen vil bli liggende nær eksisterende bebyggelse og dermed ikke påvirke natur- og friluftsinnteressene i stor grad.

I interesseavveiningen er det videre relevant å se hen til at det i nærheten av eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt to områder til fritidsbebyggelse som har ledige tomter. Dette taler etter rådmannens vurdering mot at det skal gis dispensasjon.

I dispensasjonsvurderingen må det videre ses hen til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsonerforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at byggeforbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsonerforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å støtte. I henhold til pbl. § 19-2 fjerde ledd skal det ved dispensasjonsvurderingen legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Det er i klagen vist til at verken Fylkesmannen eller fylkeskommunen har frarådet at det gis dispensasjon. Der statlig eller regional sektormyndighet har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, følger det av pbl. § 19-2 fjerde ledd andre setning at kommunen ikke bør gi dispensasjon. En kan ikke ut fra dette slutte at vilkårene for å gi dispensasjon vil være oppfylt der sektormyndigheten velger ikke å fraråde dispensasjon.

Det er i klagen vist til at Guri Flægstad fikk fradelte eiendommen i 2010 og at hun etter dette hadde en klar forventning om å kunne bygge ut eiendommen. En tillatelse etter plan- og bygningsloven gjelder imidlertid ikke lengre enn det tiltak det er gitt tillatelse til. Tillatelse til fradeling av tomt vil ikke omfatte oppføring av bygning på tomte. Når tomte senere ønskes bebygd, forutsetter det ny søknad. Søknaden skal da vurderes ut fra plan- og regelverket som gjelder på det tidspunkt nytt vedtak treffes. Det at eiendommen tidligere er fradelte til fritidsformål, innebærer altså ikke at eier med det har noen berettiget forventning om senere å få tillatelse til å oppføre fritidsbolig om arealstatus eller lovgivningen er endret. I dette tilfelle er arealformålet i kommuneplanens arealdel endret fra utbyggingsformål til LNFR-formål etter

at delingstillatelsen ble gitt, slik at oppføring av fritidsbolig i dag krever dispensasjon fra arealformålet.

Rådmannen legger etter ovennevnte vurdering til grunn at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Klager har videre anført at avslaget innebærer en urettmessig forskjellsbehandling i forhold til dispensasjon gitt i 2013 for eiendommen gnr. 26 bnr. 170. I forvaltningsretten er det et ulovfestet prinsipp at like saker skal behandles likt. Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å følge en ellers konsekvent praksis. Forskjellsbehandling som følge av en generell praksisendring vil ikke være å anse som usaklig. Har forvaltningen utvist en usaklig forskjellsbehandling, vil det kunne føre til ugyldighet.

Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn, se Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2017-1231. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man eventuelt anføre at lovanvendelsen er feil. Den som ønsker å angripe avgjørelsen ved klage eller søksmål, må i tilfelle gjøre gjeldende at den tolkning som forvaltningen har bygd på i hans sak, som skiller seg fra den tolkning som tidligere er lagt til grunn, rettslig sett ikke er holdbar. En påstand om usaklig forskjellsbehandling vil i den forbindelse ikke ha noen plass.

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

Konklusjon:

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roger Antonsen
Arkivsaksnr.: 17/2254

Arkiv: GNR 21/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 1 DISPENSASJON LAVVO

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for tiltak på gnr. 21, bnr. 1, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 16.07.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:200
3. Kart over steinaldersti og lavvo, målestokk 1:3.000
4. Tegning av tiltak
5. Ortofoto, målestokk 1:1.000
6. Kart med visning av tiltak, målestokk 1:10.000

Saksopplysninger:

Frøya kommune ønsker å oppføre lavvo i forbindelse med Steinalderstien på gnr. 21, bnr. 1, ved Hamarvatnet på Sistranda. Hamarvatnet er ett av to vannreserver i kommunen, og kommunens innbyggere får sitt drikkevann fra denne vannkilden og Kirkevatnet. Området rundt vannet ligger i en hensynssone som forbyr tiltak som kan være til skade for vannkvaliteten, bolig, fritidsbolig og husdyrsbeite innenfor 50 meter fra vannet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.5.4.

Hensynssonen for Hamarvatnet ligger i et LNF-område.

Det søkes i forbindelse med oppføringen av lavvo om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, og kommuneplanens bestemmelser for planformål § 4.4.1 og § 4.5.4.

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Vilkår I

Ved dispensasjonsbehandling er det to vilkår som begge må være oppfylt før det er adgang til å gi dispensasjon. Det første vilkåret sier at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret sier at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket ligger i hensynsonen for Hamarvatnet. Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan være til skade for vannkvaliteten, bolig, fritidsbolig og husdyrbeite innenfor 50 meter fra vannet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.5.4. Hensynsonen har som hensikt å forhindre forurensning av drikkevannskilden, og gjeldende forbud gjelder for hele nedslagsfeltet.

Hensynssonen for Hamarvatnet ligger i et område som er avsatt LNF-formål i kommuneplanens arealdel, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1. Det er innenfor dette området kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal tas særlig hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse og allmenne interesser, og forhindre at områder av allmenn interesse blir privatisert. Kommunen skal også sikre at arealet blir forvaltet på en bærekraftig og forsvarlig måte, sett i ett langsiktig perspektiv.

Pbl. § 1-8 skal sikre at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Område langs Hammarvatnet inngår også i en hensynssone for restriksjoner for drikkevannskildene.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Lavvoen blir oppført i forbindelse med den nybygde steinalderstien. Tiltaket vil være åpent for alle til enhver tid. Tiltaket vil ikke virke privatiserende av området, da tiltaket vil være åpen for allmenheten.

Området blir sett på ett rekreasjonsområde, og tiltaket vil kunne sees på som et tiltak for å legge bedre til rette for bruk av eksisterende sti.

Tiltaket er grunnet størrelse og kompleksitet ikke vurdert til å utgjøre en risiko eller kunne påvirke vannkvaliteten på vannet. Tiltaket vil i seg selv ikke være avgjørende for økt bruk av området, men skal legge bedre til rette for de som bruker stien som en turveg, friluftsliv- og rekreasjonsområde.

Området der tiltaket er omsøkt, blir sett på som ett område av natur- og fritidsinteresse. Det er viktig at man i disse områdene forhindrer at tiltak privatiserer områdene og hindrer allmenn ferdsel. Lavvoen er ment for allmenheten, og den skal til enhver tid være tilgjengelig for alle. Rådmannen mener at tiltaket ikke vil bidra til noe privatisering av området, heller gjøre området mer åpent for allmenn bruk.

Etter vurdering av viktige momenter i lovens første vilkår vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse.

Søkers begrunnelse

Det anses at tiltaket allerede delvis har vært vurdert som en naturlig del av Steinalderstien. Tiltaket er dessuten svært lite i omfang (10 m²) og av en slik karakter at det er enkelt fjerne dersom en

ønsker å tilbakeføre til opprinnelig terreng og omgivelser. Fylkets kulturmyndighet er også kjent med planene om lavvo gjennom saksbehandlingen av Steinalderstien.

Tiltaket anses på grunn av sin karakter og begrensede størrelse ikke å innebære inngrep som kan påvirke vannkvaliteten på Hammarvatnet. Det vil heller ikke i seg selv generere mer trafikk til området enn det som følger av etablering av Steinalderstien.

Tiltaket anses ikke å innebære begrensninger i allmennhetens tilgang til 100 meters sonen langs sjø og vassdrag. Tvert imot vil tiltak knyttet til Steinalderstien medføre økt attraktivitet for området nær Hammarvatnet for allmennheten.

Det anses som en fordel med tilrettelegging med helse- og miljøtiltak for allmenheten gjennom å stimulere tur- og friluftaktiviteter. I tillegg anses tilrettelegging av stien med tilhørende tiltak (Lavvo, informasjon om steinalderbosettinger o.a.) som positivt ved at flere kan gjøre seg kjent med Frøyas historie med steinalderbosettinger.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Ved vurderingen om dispensasjonen har klart større fordeler enn ulemper, er det særlig de allmenne interesser som skal vektlegges. Det skal også legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 står det følgende: *«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. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»*

Søker viser til at tiltaket vil være av mindre størrelse, ca. 10m², og av slik karakter at det er enkelt å fjerne dersom en ønsker å tilbakeføre til opprinnelig terreng og omgivelser.

Området blir i dag brukt av både skoleklasser og barnehager, samt av allmennheten generelt og vil være en fint tiltak i forhold til å kunne sitte og hvile under tak. Det er også planer om historiefremføring av steinalderbosettinger i forbindelse med tiltaket.

Rådmannen mener at dette tiltaket vil være svært positivt i forhold til å tilrettelegge for bruk av steinalderstien og naturområdene rundt. Det anses også som en fordel med tilrettelegging med helse- og miljøtiltak for allmenheten gjennom å stimulere tur- og friluftaktiviteter.

Det foreligger ingen klare ulemper med tiltaket etter rådmannens vurdering.

Rådmannen vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon for tiltaket er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltaket vil være til nytte for allmennheten og vil tilrettelegge for bruk av

eksisterende sti, og rekreasjonsområdet. Tiltaket vil også være positivt i forhold til formidling av kultur og som helse- og miljøtiltak.

Merknader

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

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven § 1-8

Kommuneplanens bestemmelser § 4.4.1 og § 4.5.4

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kostostreng:

Debet *kostostreng*/beløp

Kredit *kostostreng*/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/2792

Arkiv: GNR 64/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 64 BNR 1 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN - OVERTAKELSE AV OPPDRETTSTOMT I LNF-OMRÅDE LOMSØYA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 64, bnr. 1 og bruksendring av landanlegget oppdrett til overnatting/økoturisme, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 11.10.2017
2. Oversiktskart 1:20.000
3. Kartutsnitt 1:5.000
4. Visning av tiltak på kartutsnitt
5. Situasjonsplan 1:1.000
6. Foto av anlegg

Saksopplysninger:

Det vises til vedlagte søknad (vedlegg 1) om dispensasjon datert 11.10.2017. Søknaden gjelder bruksendring for et eldre landanlegg for oppdrett til overnattingstilbud på Lomsøya, Sula. Det omsøkte tiltaket er vist på kart i vedlegg 2-5, samt foto i vedlegg 6.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Ola Flyum, Sula søker om bruksendring av et gammelt landanlegg for oppdrett på Lomsøya til overnattingstilbud i tråd med kravene til økoturisme. Anlegget ligger i et LNF-område helt ned mot sjøen og bruksendringen krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt pbl. §1-8.

Vilkår I

Omsøkte tiltak ligger innenfor et området avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1- 8.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen. Arealdelens bestemmelse pkt. 4.1.1. tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med hva bestemmelsen tillater.

Bestemmelsens formål er å sikre og forvalte arealressurser på en bærekraftig måte. Det skal tas særlig hensyn til jord- og landbruksfaglige interesser. Videre skal bestemmelsen forhindre at områder som er av natur- og friluftsinteresse, av allmenn interesser blir privatisert.

Eiendommen som det søkes endret bruk for er allerede bebygd både med bygning og kaianlegg, slik at det ikke vil bli noen vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse ved å tillate bruksendring som omsøkt. Området er derfor allerede tatt i bruk og ved at man tillater bruksendring vil bygningsmassen bli oppgradert og vedlikeholdt. Med dette vil man hindre at anlegget forfaller, da det i dag ikke benyttes til det opprinnelige formålet.

Søker opplyser at Lomsøya er lite brukt blant folk på Sula og at Lomsøya ikke er egnet som beiteland, da den for det meste består av svaberg.

I og med at det ikke skal bygges ut ny infrastruktur som veg, strømfremføring m.m. så vil det ikke bli ytterligere inngrep på Lomsøya utover selve arealet rundt bygningsmassen, hvor det ved en bruksendring vil bli en opprydding, ikke minst når det gjelder eksisterende utelagring.

Området ligger i et område regulert til LNF og ligger helt ned mot sjøkanten. Tiltaksområdet består av snaumark og har ikke dyrkbar eller dyrket mark. Området og omsøkt tiltak er ikke av jord- og landbruksinteresse, og tiltaket kan ikke sies å tilsidesette hensyn etter pkt. 4.1.1 i kommuneplanens bestemmelser.

I henhold til pbl. § 1-8 første ledd, så skal det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det omsøkte tiltaket ligger i et område som allerede er bebygget og vil medføre en opprydding av området, som i dag ikke benyttes og vil kunne forfalle ved at det ikke blir vedlikeholdt. Etter administrasjonens syn vil ikke tiltakene som søkes ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner tiltaket med at han har planer om å videreutvikle og supplere den eksisterende turismen som allerede finnes på Sula. De fleste som kommer til Sula er fisketurister og familier med koblinger til Sula. I tråd med en voksende interesse for uberørt natur og miljø, vil det åpne seg et nytt marked hvor nye besøkende søker avkobling og stillheten i seg selv er en attraksjon. Søkers håp er at byggingen av et mikrohus på Lomsøya kan bidra til å øke interessen for stedets annerledeshet.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Landanlegget består av et 30 m² stor bygning som inneholder kontor, verksted, bad og oppholdsrom. Det er fremlagt strøm via luftspenn fra ferjeleie på Lomsøya . I tillegg består eiendommen av en betongkai, samt utvendig lager av gammelt oppdrettsutstyr. Søker har ambisjon

om å bygge på den allerede eksisterende bygningsmasse og forbedre området. Det er også ønskelig at området utvides.

Landanlegget har ikke vært i bruk etter at Sjøfisk AS avsluttet sin konsesjon og bygningen disponeres i dag av Marine Harvest. Bygningen står på kommunal grunn (Gnr. 64, bnr. 1) og det må derfor fradeles tomt for å gjennomføre de tiltak som omsøkes.

Ambisjonen til søker er å etablere et bærekraftig overnattingstilbud og det vises her til at det allerede er etablert bygning og kai på området, slik at området allerede er opparbeidet.

Det er ikke planlagt veg frem til anlegget, da adkomst vil skje med båt eller ved å gå langs svabergene fra ferjeleiet til tomta.

Søker mener at det allerede er foretatt betydelige inngrep både i strandsonen og på land i form av luftspenn, samt kraftkabel som kommer opp fra sjøen og går videre langs fjæra.

Området ligger ikke i et område med risiko for skred og ras. Tiltaket vil ligge helt ned mot strandlinjen og det må ved en evt. rehabilitering/tilbygg til eksisterende bebyggelse settes krav til nødvendig høyde over middelvannstand for ferdig gulv, for å hindre at vann trenger inn i bygningen ved stormflo.

Ut fra søk i artskart og naturbase er det ingen funn innenfor omsøkte område. Administrasjonen vurderer det slik at det omsøkte tiltak ikke vil medføre negativ innvirkning på biologisk mangfold i område.

Slik rådmannen vurderer det, vil fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene, og dermed oppfylle det andre vilkåret satt i pbl. § 19-2 andre ledd. Omsøkte tiltak vil være et annerledes tilbud til turister og være med å videreutvikle den allerede eksisterende turismen på Sula spesielt og hele øyrekka generelt.

Merknader

Tiltaket er varslet og saken er sendt på høring hos sektormyndighetene. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 64, bnr. 1 og bruksendring av landanlegget oppdrett til overnatting/økoturisme, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel, pkt 4.4.1.

Plan- og bygningsloven, § 1-8.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/1946

Arkiv: GNR 18/5

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 18 BNR 5 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 18, bnr. 5 som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 02.02.2018
2. Situasjonsplan
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000
5. Ortofoto 1:10.000

Saksopplysninger:

Hus & Hytteplan AS søker på vegne tiltakshaver om dispensasjon for oppføring av brygge med kai i område avsatt til fritids- og turistformål på gnr. 18, bnr. 5. Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbelter, og det er krav jf. kommuneplanen at det skal lages reguleringsplan før søknadspålyktige tiltak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Søknaden gjelder brygge og kai. Det er i søknaden vedlagt kart med inntegnet tiltak. Tiltaket som er inntegnet er av rådmannen vurdert til å ligge utenfor avsatt formål på land.

Rådmannen vil følgelig komme med en foreløpig avklaring vedr. avgrensning til formålsområde og byggegrense i plan:

Omsøkte tiltak vil ligge utenfor et område som er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel for Frøya Kommune. Rådmannen har etter vurdering foreløpig konkludert med at tiltaket, slik det er fremsatt i søknaden, vil være en del av landmassen som er avsatt for formålet fritids- og turistformål i KPL. Rådmannen begrunner dette med at fjæra går lenger ut enn hva formålsgrensen er tegnet inn, og formålsgrensen i utgangspunktet skal følge kystkonturen.

Det er i plankartet for kommuneplanens arealdel inntegnet byggegrense i formålsgrensen. Selv om landmassen vil være en del av området avsatt til fritids- og turistformål vil tiltaket etter rådmannens foreløpige vurdering ligge utenfor byggegrensen, dermed i strid med byggeforbudet i strandsonen.

Vilkår I

I kommuneplanens bestemmelser § 4.1.4. kan det i områder avsatt til fritids- og turistformål ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Det er også satt krav til universal utforming på tiltak sjøtilknyttede turisme. Formålet i bestemmelsen gjeldene detaljregulering er for å sikre langsiktig og bærekraftig utvikling av områder avsatt til fritids- og turistformål.

Tiltaket som ønskes oppført er i søknaden beskrevet som naust til bruk i yrkesfisker-sammenheng. Dette er ikke i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

For området i sjø som er avsatt småbåthavn gjelder § 4.5.3 i kommuneplanens bestemmelser. Formålet for bestemmelsen er å tilrettelegge og sikre en forsvarlig utbygging av nye småbåthavner. Det er også krav om detaljreguleringsplan før etablering av småbåthavn. For bygging i strandsonen gjelder § 3.10 i kommuneplanens bestemmelser. Tiltaket er i strid med formålet i sjø, og begrunner dette med at tiltaket ikke kan defineres som en småbåthavn.

Tiltaket ligger utenfor byggegrensen mot sjø, og derfor i strid med byggeforbudet innenfor 100-metersblet fra sjø, jf. pbl. § 1-8. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

I det området tiltaket er omsøkt er det allerede bebyggelse ved sjøen, og nytt tiltak vil ligge tett opp mot annen bygning som ligger i sjøkanten. Rådmannen vurderer derfor at tiltaket ikke vil bidra til noe vesentlig privatisering av område sådan. Rådmannen vurderer også at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsidesetter de formålene tiltaket strider mot. Dette begrunnes med at det er vurdert at tiltaket ikke vil komme i konflikt eller være til hinder for andre tiltak innenfor planområdet tilknyttet fritids- og turistformål.

Tiltakets karakter tilsier at gevinsten med en reguleringsplan er liten, da planens avgrensning ikke vil kunne legge føringer for videre utvikling eller utbygging i området. Det er heller ikke nødvendig med andre bestemmelser for området i forhold til utforming av bygg o.l. enn det som allerede er vedtatt i kommuneplanens bestemmelser.

Rådmannen mener at bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver ønsker å bruke egen sjøeiendom til stedbunden fiskerinæring. Fordelene ved at kommunen gir dispensasjon er større enn ulempene, etter vår samlede vurdering og mening.

Det er i det hele tatt vanskelig å finne noen ulemper med dette tiltaket.

Det er fortsatt god plass til å sette opp flere brygger og andre tiltak for fritids- og turistformål i området om det skulle være planer om det. Likeså en eventuell utvidelse av eksisterende flytebrygge til småbåthavn.

Det er helt klart en fordel med ei tidsmoderne kai og et funksjonelt arbeids-, lager- og oppholdsrom, i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

I vurderingen kan ikke rådmannen se at det ligger noen klare ulemper med tiltaket. Tiltaket vil ikke være til hinder for videre utvikling av området, eller langsiktig utbygging i planområdet.

Det vil være en klar fordel for næringsutviklinga for området, som bidrar til arbeidsplasser i området.

Merknader

Saken har blitt nabovarslet, og det er bedt om uttalelse fra sektormyndigheter i denne saken. Det har ikke kommet noe merknader i denne saken.

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

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/42

Arkiv: GNR 59/34

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 59 BNR 34 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 59, bnr. 34, som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert
2. Ortofoto 1:1000
3. Ortofoto 1:10.000
4. Utsnitt kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger:

Norges hus søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon (vedlegg 1) fra kommuneplanens arealdel for Frøya kommune for å rive eksisterende bebyggelse (SEFRAK registrert) og oppføre ny fritidsbolig på eiendommen 59/34.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Jf. § 4.4.1 i kommuneplanens bestemmelser inngår eksisterende fritidseiendommer i planen. Fritidseiendommen er dermed ikke i strid med formålet, men tiltaket om rivning og oppføring av nytt bygg er ikke i tråd med planformålet som kun tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og det er dermed forbud, jf. pbl. § 1-8, med tiltak langs sjø og vassdrag i omsøkte område.

Vilkår I

Jf. kommuneplanens bestemmelse § 4.1.1. er det kun tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring i områdene som i arealplanen er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsen har som formål å sikre en forsvarlig og bærekraftig arealdisponering av arealressursene i kommunen sett i ett langsiktig perspektiv. Den skal også forvalte de områdene som er av natur- og friluftsinnterese, og legge til rette for allmenn ferdsel i disse områdene, samt forhindre at område blir ytterligere privatisert.

Tiltaket ligger i et område med spredt fritids- og boligbebyggelse, samt en del naust-bebyggelse langs sjøen. Tiltaket ligger ikke i et område som har dyrkbar jord, eller er av noen

landbruksinteresse. Videre vil tiltaket ikke bidra til noen ytterligere privatisering av området, da det er snakk om rivning og oppføring av ny hytte.

Plan- og bygningsloven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Området for omsøkt tiltak er i dag spredt bebygd, med både helårs- og fritidsboliger. Det er også en del bebyggelse langs sjøkanten i form av naust/sjø. Som tidligere nevnt er gjelder tiltaket rivning av eksisterende fritidsbolig, oppføring av ny. Tiltaket vil dermed ikke bidra til noen ytterligere privatisering av område.

Søkers begrunnelse:

Søker begrunner tiltaket med at Det eksisterende bygget er i dårlig forfatning og det vil kreve omfattende tiltak for å få det i beboelig stand. Gulvet er blant annet råttent og gulvbelegg er løst. I tillegg er det dårlig isolert og svært trekkfullt og flere av vinduene er ikke mulig å åpne. Dette gjør det uegnet til en familiehytte.

Tiltakshavere ønsker å bygge en hytte etter dagens standard med en mer praktisk planløsning som vil gjøre det enklere å bruke hytta i lang tid fremover. Hytta vil bygges etter TEK 10 med blant annet balansert ventilasjon og luft til vannbåren varme. Noe som vil gjøre bygget mer energieffektivt.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Slik som søker fremstiller det, vil en rivning av gammel fritidsbolig og oppføring av en ny, gi en klart bedre og mer funksjonell bruk av både eiendom og bygg. Slik som rådmannen forstår det vil en dispensasjon gjøre at man kan øke bruken av hytta gjennom hele året.

Rådmannen mener det er en stor fordel at det legges til rette for bruk av fritidsbolig gjennom hele året. Det er også et viktig moment at man kan utnytte de områdene som allerede er bebygd i LNF-områdene.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet og sendt sektormyndighetene for uttalelse. Det er ikke kommet noen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for rivning og oppføring av ny fritidsbolig, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/365

Arkiv: GNR 9/22

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 9 BNR 22 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av parsell fra gnr. 9, bnr. 22. for sammenslåing med gnr. 9, bnr. 172.

Det gis dispensasjon for å anlegge parkeringsplass som omsøkt.

Det gis dispensasjon for oppføring av sjøhus på gnr. 9, bnr. 172 som omsøkt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøkand, datert 26.02.2018
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000
4. Dispensasjonssøknad, datert 10.07.2018

Saksopplysninger:

Gjeldende saksfremlegg gjelder behandling av to dispensasjonssøknader:

Søknad 1: Fradeling av eiendom og anlegge parkeringsplass, mottatt 28.02.2018

Søknad 2: Oppføring av naust i tilknytting fiskerivirksomhet, mottatt 10.07.2018

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon vedr. fradeling av parsell på gnr. 9, bnr. 22. Parsell skal sammenføres med gnr. 9, bnr. 172 og vil bli større enn tillatt størrelse for nausttomter på 150m². Det søkes derfor dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det søkes videre om dispensasjon om oppføring av sjøhus på gnr. 9, bnr. 172 som i reguleringsplanen ligger i et område regulert til trafikk område i sjø og byggeområde sjøhus/naust.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 3.10, for maksimal størrelse på nausttomt på 150 m².

Vilkår I

Gjeldende bestemmelser for kommuneplanens arealdel har egne bestemmelser for tiltak i strandsonen jf. pkt. 3.10. For nausteiendommer er det satt maks areal på 150 m² pr. eiendom.

Da fradelt eiendom skal sammenslås med gnr. 9, bnr. 172 vil totalt areal overskride det som er tillatt. Omsøkt areal er tenkt brukt til parkering for de som har naust i området. Nytt areal på gnr. 9, bnr. 172 vil være ca. 385 m². Nåværende areal på eiendommen er i dag 247 m². Formålet med bestemmelse for maksimal størrelse for nausttomt jf. kommuneplanens arealdel pkt. 3.10 er at man skal hindre at det blir lagt beslag på store arealer i sjøkanten pr. eiendom.

I og med at alle eiendommene langs sjøkanten er utskilt kan ikke rådmannen se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Videre vil sjøhus brukt til næringsformål være i strid med planformålene i reguleringsplanen for Hamarvika (planid: 1620200912). De berørte områdene er regulert til sjøhus/naust og trafikkområde i sjø.

Jf. reguleringsplanen for Hamarvika § 7 er områdene for sjøhus/naust regulert for oppføring av bygninger med tilknytting til sjøen som sjøhus, naust, brygger ol.

Videre er områdene regulert til trafikkområde i sjø jf. § 9.1 for sikre sjøareal for trafikkområde for båt til og fra havn og båtanlegg.

Sjøhus vil bli brukt i tilknytting til fiskerivirksomhet som er avhengig av sjønært lokale, og vil dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse § 7 og 9.1, eller lovens formålsbestemmelse.

Søkers begrunnelse

Vigrunn AS er en av de få som fortsatt er aktive yrkesfiskere på Frøya. Tiltaket vil bidra til en god tilrettelegging for Vigrunn AS sin landbase og vil være med til å utvikle fiskenæringen på Frøya.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Området blir ikke brukt i dag, men det er ikke mye arbeid som skal til for at den får en funksjon som parkeringsplass. Området er ikke av natur- og fritidsinteresse og tiltaket vil heller ikke være til hinder for fremtidig utvikling av området eller legge begrensninger for fremtidig utbygging av området.

Parkeringsplassen skal være tilknyttet fiskerivirksomhet, og vil dermed bidra til utvikling av næring generelt, og arbeidsplasser spesielt.

Sjøhuset vil bli brukt i tilknytting til fiskerivirksomhet, og rådmannen ser det som positivt at det etableres næring i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette begrunnes med at rådmannen ser det som positivt at man gjennom tiltaket har mulighet til å drive med fiskerivirksomhet i området.

Merknader

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

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og opparbeidelse som omsøkt. Det gis videre dispensasjon for oppføring av sjøhus som omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/871

Arkiv: GNR 55/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 55 BNR 3 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

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

Saksopplysninger:

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

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

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike

interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

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

Vilkår I

Tiltaket vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vil være i strid med bygge og deleforbudet i strandsonen. Plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8 har som formål å forvalte interessen til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jmfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

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

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

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

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

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

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

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

Søkers begrunnelse

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

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

Vilkår II

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Klungervika, gnr. 55, bnr. 3 (planid: 1620200102) §§ 3.1. – 3.3 og pbl. § 1-8.

Merknader

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

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

	som er satt av til landbruksformål i gjeldene plan er vår faglige tilrådning at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.	
--	---	--

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/1081

Arkiv: GNR 21/134

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 134 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling for gnr. 21, bnr. 134, og dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan gjelder for den eiendom som blir fradelt fra gnr. 21, bnr. 134.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.06.2018
2. Situasjonsplan
3. Karutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker dispensasjon for fradeling av eiendom på gnr. 21, bnr. 134. Tiltaket er i et område som i kommunedelplanen for Sistranda er avsatt til bolig. Det er krav om regulering for tiltak jf. kommunedelplanens bestemmelser pkt. 3.1.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare

planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i ett tettbebygd boligområde. Tomten som er søkt fradelt er en av de større tomtene i området, og det er ønskelig å dele eiendommen i to, for å utnytte arealet bedre og senere bebygge omsøkt eiendom med bolig.

Vilkår I

Det er i kommunedelplanen for Sistranda krav om reguleringsplan før tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse. En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming.

Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner.

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

Formålet med krav om reguleringsplan i områder for boligutbygging er at man ønsker en langsiktig og helhetlig utbygging. Den skal også hindre ukontrollert utbygging som kan bare til hinder for senere utbygging og utvikling av området.

Gjeldede tiltak omhandler kun fradeling av eiendom.

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

Søkers begrunnelse

Kommunen har som strategi om fortetting av aktuelt område, tiltaket vil være i tråd med dette. Eiendom er relativt stor, sammenlignet med andre eiendommer i sentrum, en fradeling vil være høyere og mer effektiv arealdisponering.

Vilkår II

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Som søker har nevnt i søknaden, og som er tatt med i søkerens begrunnelse lenger opp, så har kommunen en strategi om fortetting av aktuelt boligområde. Dette er i helt i tråd med den politikken som administrasjonen er satt til å gjennomføre, og vil være en klart fordel. Videre vil også en bedre arealutnyttelse av eiendommen være positivt etter rådmannens vurdering.

Det er som nevnt tidligere ett krav til reguleringsplan før tiltak kan iverksettes innenfor boligområdene i kommunedelplanen for Sistranda. Dette er for at man skal kunne ha styring på utbyggingen, og at man kan legge opp til langsiktig utvikling av området i forhold til vedtatt plan. Gevinst av reguleringsplan kan være varierende. Grunnet en evt. plan sin avgrensing vil ikke en reguleringsplan for et enkelt tiltak ha hverken stor gevinst eller innvirkning på utviklingen av området. Reguleringsplanen er i så måte ett bedre verktøy å bruke på større utbygginger/tiltak, der gevinsten i forhold til planens avgrensning og behovet for andre bestemmelser enn den som kommunedelplanen legger opp til.

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

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, der er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom på gnr. 21, bnr. 134, som omsøkt.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplan for Sistranda.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/1496

Arkiv: GNR 15/6

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 15 BNR 6 DELINGSSAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av nausttomt, oppføring av naust og utlegg av midlertidig flytebrygge med seilingsdybde på minimum 1,5 meter LAT på gnr. 15, bnr. 6. Vedtak gitt i Hovedutvalg for forvaltning i sak 71/18 den 19.04.2018 oppheves.

Flytebrygge skal fjernes når fellesanlegg er ferdigstilt. Tiltaket skal ikke sette spor i natur eller terreng. Videre skal det ikke være fotavtrykk etter tiltaket når tiltaket fjernes.

Naust skal utformes ihht. bestemmelsene i KPL § 3.10.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøkand med kartvedlegg, datert 31.05.2018
2. Oversiktskart 1:10.000
3. Ortofoto 1:10.000

Saksopplysninger:

Dekar søker på vegne av Frøya kommune om dispensasjon til å fradele nausttomt. Deler av tomten blir liggende utenfor reguleringsplan, samt at det er ønskelig å anlegge flytebrygge før det etableres fellesanlegg.

Tiltaket berører områdene til både kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, og områder i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid 1620201004) som er regulert til naust/sjøhus og gang- og sykkelveg.

Det søkes i tillegg til fradeling, og dispensasjon for å legge ut flytebrygge fra tomt med mulighet til å legge til med båt med minimum seilingsdybde på 1,5 LAT, i tillegg til naustrett. Retten til å sette opp naust vil kun gjelde i regulerte område for dette i planen (UN1), ett fremtidig tiltak vil dermed ikke komme i direkte konflikt med berørte områder.

Det bes om at vedtak fattet vedr. gnr. 15, bnr. 6, i Hovedutvalg for forvaltning den 19.04.2018 i sak 71/18 oppheves. Dette da fradelingen ikke kan gjennomføres, da det i ettertid har vist seg at tomten ikke eies av grunneierne det er inngått kjøpekontrakt med på grunn av feil ved matrikkelføring av eiendom med gnr. 15, bnr. 38.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggings saker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggings saker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket berører områdene til både kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, og områder i reguleringsplanen for Holahaugan boligområde (planid 1620201004) som er regulert til naust/sjøhus og gang- og sykkelveg.

Vilkår I

Området som er ønsket fradelt vil berøre områder i både reguleringsplan og kommunedelplan. Det søkes ikke om oppføring av naust, og evt. fremtidig utbygging av tomt vil foregå innenfor avsatt område til gjeldende formål i plan. Det vil slik rådmannen vurderer ikke gå ut over de andre formålsområdene, og dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak formålene i reguleringsplanen eller LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Søkers begrunnelse

Retten til å sette opp naust vil kun gjelde i regulerte område for dette i planen (UN1), ett fremtidig tiltak vil dermed ikke komme i direkte konflikt med berørte områder. Tomtens utforming vil bidra til å utnytte arealet godt og hensiktsmessig.

Vilkår II

Det søkes i tillegg til fradeling, og dispensasjon for å legge ut flytebrygge fra tomt med mulighet til å legge til med båt med minimum seilingsdybde på 1,5 LAT inntil felles småbåthavn er realisert. Hjemmelshaver gjør seg dermed pliktig til å fjerne installasjon knyttet til flytebrygge når felles småbåthavn er klar til bruk. Dette vil gjelde som et vilkår for en evt. dispensasjon.

For at ny eiendom ikke skal komme i konflikt med etablert naust utformingen av tomten gjøre at strandlinjen blir ca. 18 m. Tomten i seg selv være innenfor det som tillattes av areal i reguleringsbestemmelsene for kommuneplanen pkt. 3.10.

Rådmannen mener at det vil være en fordel at tomten fradeles slik den er foreslått i søknaden, på denne måten tas det hensyn til eksisterende naust, samt at man får utnyttet arealet godt. På bakgrunn av dette mener rådmannen at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår for en dispensasjon at kun gis dispensasjon for utlegg av flytebrygge inntil felles småbåtanlegg er ferdigstilt. Det må også utføres på en skånsom måte, slik at tiltaket ikke gir store inngrep i natur, det skal deretter være mulig fjerne anlegget uten at det blir satt store fotavtrykk eller varige endinger i terrenget. Det er videre et vilkår at flytebrygga blir fjernet når ett fellesanlegg er ferdigstilt.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet og sendt på høring hot sektormyndighetene for uttalelse. Det er ingen merknader i saken.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 15, bnr. 6, som omsøkt. Dette begrunnes med vilkårene i pbl. § 1-8 er oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Reguleringsplanen for Holahauan
Kommuneplanens arealdel

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 16/1044

Arkiv: GNR 64/282

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret
Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM KJØP AV SJØHUSTOMT PÅ SULA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 64, bnr. 282, som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 29.01.2018
2. Kartutsnitt 1:1000
3. Skisse
4. Ortofoto 1:1500
5. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
6. Uttalelse Trøndelag fylkeskommune

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker om oppføring av sjøhus i på Sula. Tiltaket gjelder sjøhus på gnr. 64, bnr. 282. Naustet vil ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaket ligger i ett område avsatt til LNF-formål, og tiltakshaver søker dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkte tiltak ligger i en vik. Tiltaket vil ligge lavt i terrenget og på svaberg. Det er kun ett naust som ligger i samme område i dag.

Vilkår I

Det omsøkte tiltaket ligger i ett område som er avsatt LNF-formål. Det er i.h.t. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, § 4.4.1. kun tillatt med tiltak knyttet til stedbunden næring.

Tiltaket ligger i fjæra, og omfattes også av § 1-8, pbl. Søker opplyser i søknaden at han trenger plass til båter som delvis utleies til fisketurister på Sula. Rådmannen mener tiltaket ikke er kvalifisert til å kunne betraktes som tiltak knyttet til stedbunden næring, da bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.1.1. ikke betrakter en næringsvirksomhet hvis formål er fiskeriturisme og annen næringsvirksomhet, til å oppfylle kravene som et tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.1.1. er det kun tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring i områdene som i arealplanen er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsen har som formål å sikre en forsvarlig og bærekraftig arealdisponering av arealressursene i kommunen sett i

ett langsiktig perspektiv. Den skal også forvalte de områdene som er av natur- og friluftsinntresse, og legge til rette for allmenn ferdsel i disse områdene, samt forhindre at område blir ytterligere privatisert.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt. Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram. Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

Videre vil terskelen for å gi dispensasjon for inngrep i strandsonen være ytterligere skjerpet da tiltaket også ligger i område som er avsatt til Landbruk, natur- og friluftsområder. Kombinasjonen av bestemmelsene i pbl. § 1-8 og formålsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjør at det er viktig at man tar særlig hensyn til natur- og friluftsinntresser og en ytterligere privatisering av disse områdene.

Omsøkt tiltak skal brukes til privat bruk, men også til utleie til turister. Rådmannen vurderer at dette vil medføre en vesentlig privatisering av området. Tiltaket blir ikke vurdert som stedbunden næring, da søker ikke oppfyller de krav som er satt til stedbunden næring.

Rådmannen vurderer det slik at tiltaket vil bidra til privatisering av område som er av natur- og friluftsinntresse. Videre vil rådmannen at utbygging skal styres til områder avsatt dette i kommuneplanens arealdel, eller områder regulert til dette formålet.

Rådmannen vurderer at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner tiltaket med en lagringsplass for båt, og for tørking av tare. Søker opplyser at han leier ut båtene til turister. Søker mener tiltaket ikke vil uthule «LNF-statusen» på området nevneverdig, huset vil bli bygget nært opptil et svaberg som vil skjule deler av bygget. Høyde og størrelse på bygget er også i henhold til øvrig sjøhusbebyggelse - og i hovedsak betydelig mindre enn andre sjøhus innenfor moloen på Jektneset.

Det er ønsket å bruke sjøhuset til privat bruk, men også som utleie til turister.

Vilkår II

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

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

Merknader

Saken er nabovarslet og sendt til sektormyndigheter for uttalelse.

Det har i saken kommet følgende merknader:

<i>Navn</i>	<i>Merknad</i>	<i>Kommentar</i>
Tom Kjærås m.fl.	<ol style="list-style-type: none">1. Innsigelse mot at LNF-området blir brukt til næringsområde.2. Størrelse på tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering.2. Planer for tiltak endret. Ikke samme størrelse, utforming m.m. av det som er kommet merknad på.
Fylkesmannen i Trøndelag	<ol style="list-style-type: none">1. Anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkt tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til etterretning.
Trøndelag fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none">1. Anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkt tiltak.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til etterretning.

Konklusjon

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

Forhold til overordna planverk:

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Budsjettpost/kostostreng:

Debet *kontostreng*/beløp
Kredit *kontostreng*/beløp

Ny saldo på den konto som blir belastet:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Øyvor Helstad
Arkivsaksnr.: 18/1541

Arkiv: K46

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

KLAGE PÅ FELLINGSTILLATELSE FOR HJORT - VALD SØRENG

Forslag til vedtak:

Klage fra Arild Søreng taes til følge.

Vald Søreng får redusert minstearealet med 50%, og antall fellingstillatelser økes til 6 dyr, med en voksen hann i tillegg.

For hjort kan kalv felles i stedet for voksne dyr.

Vedlegg:

Klage, datert 05.07.2018

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning behandlet fellingstillatelser for hjort i møte den 14.06.2018.

Frøya kommune har mottatt klage på fellingstillatelser på hjort fra valdansvarlig Arild Søreng, for vald Søreng.

Klager skriver:

Da det er veldig mye hjort i mitt område ser jeg meg nødt til å klage på anfall hjort som er tildelt valdet. I år har vi mye nydyrking og nysådd eng som hjorten har gjort stor skade på. Slik jeg ser det må det bli et større uttak av hjort hvis ikke vil vi få samme tilstand som på Hitra.

Med den mengden med hjort som vi nå har og med den skaden på eng som det medfører, så må vi kjøpe inn mye fôr til husdyrene...

Vurdering:

Kommunen kan i henhold til §7 i forskrift om Forvaltning av hjortevilt fravike minstearealet med inntil 50%. Der hvor lokalkunnskap og tellinger viser at det er tett bestand, er minstearealet redusert. For vald Søreng er minstearealet redusert med 40%.

Det er gjennomført telling årlig. Det er viktig at tellingene opprettholdes for at vi sammen med fellingsresultatene kan gi en best mulig pekepinn på bestandsutviklingen. I Frøya kommune gjennomføres det kun en telling pr år, og det er mange faktorer som kan påvirke tellingen. Tellingen kan derfor ikke tolkes absolutt. Telleresultater fra 2018 viser 173 dyr, 24 dyr mer enn i 2017. Siden det kun blir foretatt en telling, kan dette være tilfeldigheter som avgjør hvor dyrene står på talletidspunkt.

Klager hevder det er mye dyr på beitet som gjør stor skade på avlingene. Det meldes om at 2018 er et spesielt år, og at det er store beiteskader.

Bestandsmålet fra 1993 er fortsatt gjeldende, og sier at det skal bygges opp en bærekraftig lokal hjortestamme uten at det går på bekostning av grasproduksjon i landbruket.

Hjorten gjør store skader på avlingen, som får store konsekvenser for fôrproduksjonen til gårdbrukerne. Eiendommene her på Frøya består av mange teiger, og teigene er ofte små. Det vil derfor være en vanskelig og kostnadskreven oppgave å gjerde inn dyrket mark for å unngå beiteskader fra hjort.

Det er ikke i henhold til bestandsmålet at hjorteviltbestanden skal øke på Frøya. Det er ønskelig å beholde en bestand hvor det er mulig å høste av et overskudd, at hjorten er frisk og med bra slaktevekter.

Klagen bør taes til følge, slik at minstarelet reduseres til 50%.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 18/2226

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE